

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota de la Registradora fundándose en lo que dice el artículo 2.015 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VII

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 271.2, 1.344 y siguientes, 1.377.2, 1.387, 1.388 del Código Civil; 2.011 y 2.015 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de 8 de julio de 1991 y 26 de febrero de 1992.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de la venta de un bien ganancial otorgada por la hija del matrimonio titular, quien actúa como representante voluntario de su padre y como tutor de su madre, invocando además una autorización judicial por la que se le faculta para la venta de dicho bien «con las prevenciones correspondientes de los artículos 2.015 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil», inscripción que es denegada por el Registrador por no constar cumplidas dichas previsiones.

2. Es cierto que los artículos 2.011 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil contemplan los requisitos y formalidades que han de observarse en la enajenación de los bienes de los menores e incapacitados; que, tratándose de la sociedad de gananciales, los cónyuges no tienen un derecho individual en cada uno de los diferentes bienes que la integran, del que puedan disponer separadamente, sino que la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, esto es, como conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación (cfr. artículos 1.344 y siguientes del Código Civil y Resoluciones de este centro directivo de 26 de febrero de 1992, 8 de julio de 1991, etc.), que ha de prevalecer sobre las normas reguladoras de la disposición de bienes privativos; y que no hay norma que expresamente contemple la enajenación de bienes gananciales en el supuesto de incapacidad de un cónyuge no confiriéndose la tutela al consorte. Ahora bien, no es menos cierto que todos los preceptos legales que contemplan supuestos de disposiciones a título oneroso de bienes gananciales cuando no concurre el consentimiento de ambos cónyuges (bien porque lo negase o estuviese impedido para prestarlo, bien porque estuviese incapacitado siendo su tutor el consorte, bien porque la administración del consorcio se haya concedido por el Juez a uno solo de los cónyuges) presuponen la pertinente autorización judicial y prevén, además, que el Juez al concederla podrá, en interés de la familia, establecer las cautelas o limitaciones que considere convenientes (cfr. artículos 1.377.2, 1.387 y 1.388 del Código Civil); y que aun cuando se estimase que tales normas contemplan la enajenación por la sola voluntad de un cónyuge, de modo que no serían aplicables a la venta de bienes gananciales por el cónyuge capaz y por el tutor del consorte incapacitado, tampoco se podría prescindir en este supuesto de la oportuna autorización judicial pues conforme al artículo 271.2.º del Código Civil, el tutor la necesitaría para la realización de actos dispositivos susceptibles de inscripción; todo lo cual, en conjunción con los términos de la autorización ahora concedida (que contemplando expresamente la hipótesis de enajenación de un bien ganancial del pupilo, exige la observación de lo prescrito en los artículos 2.015 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y con la limitación de la calificación registral cuando de decisiones judiciales se trata (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), conlleva la necesaria confirmación del defecto impugnado, sin que pueda prejuzgarse ahora sobre si la autorización judicial para la venta de bienes gananciales realizada conjuntamente por el cónyuge capaz y por el tutor del consorte incapacitado haya de subordinarse necesariamente al requisito de pública subasta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el Auto.

Madrid, 12 de julio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

17116

RESOLUCIÓN de 15 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Electrónica y Aplicaciones, Sociedad Anónima», y «Compañía Europea de Servicios de Seguridad, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, don Ángel Lacal Fluja, a inscribir un testimonio de autos de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Narciso Ranera Cahís, en nombre de «Electrónica y Aplicaciones, Sociedad Anónima», y «Compañía Europea de Servicios de Seguridad, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, don Ángel Lacal Fluja, a inscribir un testimonio de autos de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de juicio ejecutivo número 71/1992, promovido ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sant Feliu de Guíxols por demanda interpuesta por la «Compañía Mercantil Electrónica y Aplicaciones, Sociedad Anónima», contra la compañía «Mas Nou y Vallvanera, Sociedad Anónima», y «Ter Voort, Sociedad Anónima», en reclamación de cierta cantidad, se solicitó el embargo de las fincas registrales números 20.257 a 20.264, librándose por el Registrador de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols la correspondiente certificación de cargas en la que constaba la titularidad de las citadas fincas a favor de los demandados. Las anotaciones preventivas de embargo letras A fueron practicadas en fecha 11 de marzo de 1993.

Celebrada la subasta, las referidas fincas fueron adjudicadas a la parte actora, cediéndose posteriormente a CESS Compañía Europea de Servicios de Seguridad; el auto de adjudicación fue dictado con fecha 30 de diciembre de 1996 y por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sant Feliu de Guíxols se libró mandamiento de cancelación de la anotación de embargo trabado sobre las fincas citadas y de las inscripciones y anotaciones posteriores.

II

Presentados en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, con fecha 25 de enero de 1997, testimonio del auto de adjudicación y mandamiento cancelatorio, el Registrador de la Propiedad no aceptó la autoliquidación presentada por el adjudicatario de la finca: Vueltos a presentar los referidos documentos fueron objeto de la siguiente calificación: El testimonio de auto de adjudicación. «Inscrito el precedente documento en el tomo 2.805 del archivo, libro 333 de Castillo Playa de Aro, folios 110 vuelto y 108, fincas 20.258 y 20.257, inscripciones segunda, denegándose la inscripción en cuanto a las restantes fincas 20.263, 20.259, 20.260, 20.261 y 20.262, por constar inscritas a favor de la compañía mercantil «Fomento Residencial Mas Nou, Sociedad Limitada», entidad distinta de las demandadas, conforme a lo dispuesto en los artículos 20, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, al haber incurrido en caducidad anotación preventiva de embargo objeto del procedimiento, en tanto no haberse podido practicar las cancelaciones a que se referencia el artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Contra esta calificación se podrá interponer recurso ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y, en ulterior instancia, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 434.2 del Reglamento Hipotecario, se hace constar que respecto a las fincas objeto de inscripción: Con fecha 3 de septiembre de 1994, se expidió certificación de dominio y cargas de las fincas, por así haberlo ordenado el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sant Feliu de Guíxols, en cuyo Juzgado, y bajo el número 141/1993-L se sigue procedimiento ejecutivo a instancias de «Banc Catalá de Credit, Sociedad Anónima». Con fecha 2 de febrero de 1994 se expidió certificación de cargas de las fincas, por así haberlo acordado la Tesorería General de la Seguridad Social, en cuya Tesorería y bajo el número 91/111 se sigue procedimiento administrativo de apremio a instancias de dicha Tesorería. Con fecha 7 de febrero de 1994 se expidió certificación de dominio y cargas de las fincas, por así haberlo ordenado el Juzgado de lo Social número 2 de

Girona, en cuyo Juzgado y bajo el número 453/1993, se sigue procedimiento ejecutivo a instancias de don Fernando Sanjurjo Montesinos. Con fecha 27 de junio de 1994 se expidió certificación de dominio y cargas de las fincas, por así haberlo ordenado el Juzgado de lo Social número 1 de Girona, en cuyo Juzgado, y bajo el número 267/1993 se sigue procedimiento ejecutivo a instancias de don Miguel Cordomi Bohigas y otros. Sant Feliú de Guixols, 25 de junio de 1997.—El Registrador, firmado, Ángel Lacal Fluja. El Mandamiento judicial: «No tomada razón de las cancelaciones interesadas en el precedente mandamiento, por constar caducada la anotación preventiva de embargo objeto del procedimiento, por haber transcurrido el plazo de vigencia de la misma, practicada dicha anotación con fecha 11 de marzo de 1993, por lo que se deniegan tales cancelaciones.—Sant Feliu de Guixols, 25 de junio de 1997.—El Registrador, firmado, Ángel Lacal Fluja».

III

El Procurador de los Tribunales, don Narciso Ranera Cahís, en representación de las sociedades mercantiles, «Electrónica y Aplicaciones, Sociedad Anónima» y CESS «Compañía Europea de Servicios de Seguridad, Sociedad Anónima», interpuesto recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el Registrador no aceptó la autoliquidación realizada en cuanto al testimonio del auto de aprobación del remate y en lugar de realizar una liquidación complementaria, como establece el artículo 108 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Real Decreto 828/1995, de 29 de marzo) se negó a sellar el documento en cuanto a la autoliquidación presentada tal como establece el artículo 107 del citado Reglamento. Que como se ha dicho a la mercantil «CESS, Sociedad Anónima», se le denegó la estampación de la nota acreditativa de la presentación de la autoliquidación realizada, con lo que se imposibilitaba la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad y ante la negativa injustificada, consciente la sociedad citada de la corrección de la autoliquidación realizada, más aun teniendo en cuenta la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cataluña, de 15 de mayo de 1996, y no pudiendo aceptar el criterio del Liquidador-Registrador se vio obligado a la presentación de la autoliquidación en la Delegación Territorial de Barcelona, del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalidad de Cataluña. Que solventado el impedimento, se volvieron a presentar los documentos para su inscripción y cancelación; ordenada por el Juzgado de palabra se comunicaron a la sociedad los efectos subsanables, cuando ya era imposible subsanarlos dentro del período de vigencia del inicial asiento de presentación. Posteriormente al 11 de marzo de 1997 no se manifestó que la anotación preventiva de embargo objeto del procedimiento en que se habían transmitido las fincas hubiere ya caducado, aunque con posterioridad al asiento de presentación de los documentos. Que ello sólo se entiende porque la anotación de embargo preventivo ya se había extinguido con el mandamiento judicial de cancelación, al que ya había tenido acceso el Registrador, conforme al artículo 77 de la Ley Hipotecaria. Que se volvieron a presentar los documentos subsanados en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols, los cuales dieron lugar a la nota de calificación de 25 de junio de 1997. Que como fundamentos jurídicos hay que decir que la calificación del Registrador no sólo ha vulnerado el artículo 77 de la Ley Hipotecaria sino que también ha conculcado: 1. Los artículos 9, 3, 14, 24.1 y 33.1 de la Constitución Española. 2. Las Sentencias del Tribunal Constitucional de 31 de enero, 5 de junio de 1989, 29 de enero de 1990 y 20 de mayo de 1991, entre otras. En cuanto que se han cumplido todos los requisitos formales por los recurrentes de presentación dentro del plazo de los documentos necesarios para la inscripción del remate y cancelación de cargas, así como la debida liquidación de tales documentos, mientras que la Oficina Liquidadora y el Registro de la Propiedad han opuesto continuos obstáculos dificultando la inscripción y aplicando posteriormente un rigorismo formal anticonstitucional, para entender «caducada» la anotación preventiva de embargo, cuando la misma ya se había extinguido con anterioridad por cancelación (artículo 77 de la Ley Hipotecaria) tanto extra-registral como registralmente, que al Registrador le consta tal cancelación desde el 25 de enero de 1997. Que conforme a la copia testimoniada del auto de adjudicación y aprobación del remate y del mandamiento de cancelación de cargas, los sellos de presentación y liquidación son de 25 de enero de 1997 y 19 de febrero de 1997, frente a la fecha de la supuesta «caducidad» de la anotación preventiva en 11 de marzo de 1997, lo cual es muestra de evidente diligencia, ya que el Registrador ha demorado sin justa causa el procedimiento de inscripción final de los títulos. Que, por tanto, a la vista de la doctrina constitucional sentada, son inadmisibles resoluciones o calificaciones jurídicas que impongan sanciones desproporcionadas o no se conduzcan con acomodo a interpretaciones favorables

a la conservación de derechos reconocidos. Que el Registrador para mantener la calificación impugnada, en modo alguno podría ampararse en la protección de supuestos derechos de terceros, pues tales terceros eran concedores de la ejecución llevada a cabo y de las consecuencias de la inscripción del remate, y en el caso de que mantuviera inalterada la calificación, conculcaría el artículo 9.3 de la Constitución, el derecho constitucional de propiedad (artículo 33) y el derecho a un procedimiento sin dilaciones indebidas (artículos 24.1 y 2 de la Constitución). Que el procedimiento de recurso gubernativo contradice los artículos 24 y 117.3 de la Constitución.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Problema de liquidación del Impuesto. Que nada tiene que ver con el recurso gubernativo. 2. Caducidad de los asientos de presentación practicados con fecha 25 de enero. Que dicho día se presentaron a las diez horas y veinticinco minutos, el mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio de auto de adjudicación dimanantes del procedimiento ejecutivo número 71/92. El mismo día se retiran para liquidar el impuesto, y autoliquidados como exentos, el mandamiento y el testimonio del auto se reintegran al Registro y entonces se observa que en el segundo testimonio no constan los datos identificativos de «CESS» ni del representante de la misma que aceptó la cesión del remate, datos que exige la regla 9.ª, letras b) y c) del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Que la calificación que impide la inscripción y cancelación de cargas, se hace constar por nota al margen del asiento de presentación y se comunica verbalmente al presentante para que se subsane, el cual retira ambos documentos constando por nota al margen de los asientos de presentación con la firma del presentante. Al no reintegrarse los documentos subsanados o solicitarse anotación preventiva por defecto subsanable, los asientos caducan el 10 de abril y se cancelan por caducidad. Los recurrentes tuvieron tiempo sobrado para subsanar y el artículo 255 de la Ley Hipotecaria prohíbe la pre-calificación que aquellos ahora solicitan. Que en cuanto a la petición de «los documentos aclarativos adicionales» se refiere a que no bastan las «meras fotocopias» para subsanar un defecto, y no se trata de un capricho del Registrador. 3. Caducidad de las anotaciones practicadas el 11 de marzo de 1993. Que al retirarse los documentos durante la vigencia de los asientos practicados el 25 de enero, éstos estuvieron vigentes hasta su caducidad producida el 10 de abril. Hasta esta fecha se pudieron aportar de nuevo los documentos y solicitar, si no se habían subsanado los defectos, anotación preventiva de suspensión tanto de la adjudicación como de la cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores a la nota de expedición de la certificación de cargas (de fecha 24 de enero de 1994), que hubieran estado vigentes durante sesenta días hábiles y si se subsanaban los defectos, se hubieran convertido en inscripciones y cancelaciones definitivas, con retroacción de efectos al 25 de enero, por imperativo del artículo 24 de la Ley Hipotecaria. Que como no se hizo así, se dejaron caducar los asientos y, en consecuencia, se produjo la caducidad de las anotaciones preventivas practicadas el 11 de marzo de 1993, tal como se declara en la Resolución de 7 de octubre de 1994. Que el plazo de caducidad, que establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, es por imperativo legal. Que en los supuestos objeto del recurso al haber caducado los asientos de presentación, se ha producido únicamente la caducidad de las anotaciones practicadas bajo la letra A y no se ha podido dar cumplimiento al mandato judicial de cancelación de esas anotaciones y de las inscripciones y anotaciones posteriores, puesto que las anotaciones letras A al haber caducado, habían pedido la prioridad respecto a los asientos posteriores. Que los recurrentes confunden un mandamiento judicial de cancelación con la cancelación misma, a efectos de la extinción de una anotación. Que el Registrador de haber practicado las cancelaciones ordenadas en el mandamiento, aun cuando no hubiera podido inscribir el testimonio del auto de adjudicación, lo habría hecho contraviniendo la Resolución de 22 de febrero de 1993. 4. Actuación del Registrador que suscribe. Que cuando ya se puede despachar el testimonio de auto de adjudicación, el panorama registral es el siguiente: a) Que las anotaciones preventivas de embargo letras A de las fincas 20.257 a 20.263 han caducado el 10 de abril, pero con efectos desde el 11 de marzo. b) Dichas fincas se encuentran todas ellas inscritas a favor de «Fomento Residencial Mas Nou, Sociedad Limitada», por compra a «Ter Voort, Sociedad Anónima», en virtud de escritura autorizada el 1 de febrero de 1993 que causó inscripciones segundas de cada una de dichas fincas. c) Que únicamente siguen figurando inscritas a nombre de «Ter Voort, Sociedad Anónima», las fincas 20.257 y 20.258. d) Que esas mismas dos fincas están gravadas con una serie de anotaciones preventivas de embargo vigentes, de cuatro de las cuales se han expedido

certificaciones de cargas. Que ante esa panorámica registral, el Registrador sólo podía hacer lo que hizo: 1.º Inscribir el dominio de las fincas 20.257 y 20.258 a favor de «CESS, Sociedad Anónima», puesto que eran las de la sociedad ejecutada y por aplicación de lo que ordena el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, cancelar por caducidad sus anotaciones letras A. 2.º Denegar la inscripción de la adjudicación en cuanto a las fincas 20.259 a 20.263, por cuanto las mismas figuran inscritas a favor de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento y al haber desaparecido ya, frente a ese tercero, la virtualidad de la anotación preventiva de embargo letra A de tales fincas, no puede inscribirse la adjudicación que le es contradictoria porque contraviene el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, conforme a lo que dice la Resolución de 13 de febrero de 1996. 3.º Que todo lo anterior es consecuencia de que hubo que denegar la práctica de todas las cancelaciones acordadas en el auto de adjudicación y ordenadas en el mandamiento porque, al haber incurrido en caducidad las anotaciones preventivas letras A, todas las inscripciones y anotaciones posteriores a las mismas han adquirido la prioridad que aquéllas han perdido, razón por la cual las inscripciones practicadas sobre las fincas 20.257 y 20.258 lo han sido con subsistencia de todas las cargas que pesaban sobre ellas. Que hay que señalar a este respecto lo que dicen las Resoluciones de 6 de abril y 7 de octubre de 1994.

V

La ilustrísima Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sant Feliu de Guíxols, informó: Que tratándose de un defecto subsanable y conociendo el Registrador la existencia de los títulos, se considera que se debería haber suspendido el plazo de caducidad hasta la subsanación de los defectos y considerar presentados en tiempo y forma los documentos tal como se deduce de la Resolución de 15 de abril de 1968. Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 107 del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria y lo dicho en las Resoluciones de 11 de diciembre de 1974 y de 4 de mayo de 1982.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 20 y 86 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 7 de octubre de 1994 y 13 de febrero de 1996.

VII

El Procurador recurrente apeló el Auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 20, 40, 82, 86, 131, 133.2 de la Ley Hipotecaria; 117 y 175 de su Reglamento; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de septiembre de 1991, 27 de octubre de 1993, 6 de abril y 7 de octubre de 1994 y 13 de febrero de 1996.

1. Cuando se presenta en el Registro el testimonio del Auto de adjudicación de varias fincas y el oportuno mandamiento de cancelación de cargas posteriores y de la anotación de la que dimanaba el procedimiento, dicha anotación había ya caducado, dándose la circunstancia de que todas las fincas aparecían inscritas a nombre de persona distinta de la demandada a excepción de dos de ellas. El Registrador inscribe a favor del remanente estas últimas, deniega la inscripción de la adjudicación de las restantes invocando el tracto sucesivo y no cancela las cargas posteriores que gravitaban sobre todas ellas.

2. Dado que por imperativo del artículo 117 del Reglamento Hipotecario sólo pueden ser discutidas en el ámbito del recurso gubernativo las cuestiones que se relacionan directa e indirectamente con la nota de calificación, la del Registrador, en este caso, debe ser confirmada.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada opera de un modo radical y automático una vez llegado al día prefijado, aun cuando no se haya cancelado formalmente el asiento.

Si al momento de la presentación del título las fincas objeto de la anotación preventiva de embargo están inscritas a nombre de persona distinta de la ejecutada, las exigencias del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) deben llevar a la denegación de la

inscripción de las adjudicaciones pretendidas. Y en cuanto a las cargas posteriores, porque si bien es cierto que los asientos practicados a favor de los actuales titulares registrales pudieran nacer subordinados a la anotación preventiva de embargo, también lo es que en el momento en que la anotación preventiva se extinga, cesa aquella situación, se consolidan las titularidades registrales afectadas y ya no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes si no es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial firme dictada en procedimiento entablado directamente contra él.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 15 de julio de 1999.—El Director general, Luis María Cabellos de los Cobos y Mancha.

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

17117 *RESOLUCIÓN de 19 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis de Andrés Huelves y doña Eutimia Rodríguez Fernández, contra la negativa del Registrador de Madrid número 2, don Francisco Borrue Otín, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Gabriel de Diego Quevedo, en nombre de don José Luis de Andrés Huelves y doña Eutimia Rodríguez Fernández, contra la negativa del Registrador de Madrid, número 2, don Francisco Borrue Otín, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 27 de julio de 1996, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, don Manuel Serrano García, la Comisión Liquidadora del Patronato Farmacéutico Nacional, en liquidación, vende a don José Luis de Andrés y doña Eutimia Rodríguez Fernández, que compran para su sociedad conyugal, una finca urbana en la calle Echegaray, número 13, de Madrid. Anteriormente, mediante escritura otorgada el 16 de marzo de 1995, se elevaron a públicos los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Farmacéuticos de España, los cuales constan en el Fundamento de Derecho primero.

II

Presentada la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Escritura otorgada ante el Notario don Manuel Serrano García el veintisiete de junio de 1996, número 738 de protocolo, presentada nuevamente el día 12 de diciembre de 1996, a las once veinte horas, bajo el asiento 828 del diario 69, retirada el 24 de diciembre de 1996, y devuelta nuevamente por el presentante con fecha 24 de enero de 1997, solicitando nota de calificación a pie de título. Examinado el precedente documento se observan los siguientes defectos subsanables en principio: 1.º La escritura omite toda referencia al artículo tercero del Reglamento aprobado por Orden del Ministerio de Gobernación, de 12 de diciembre de 1968 («Boletín Oficial del Estado» de 24 de marzo de 1969), regulador del Patronato, que en su inciso primero dice que «El Patronato Farmacéutico Nacional, como organización benéfica, quedará bajo la protección del Estado Español, que velará por su perfecto funcionamiento, en las mismas condiciones que viene realizándolo con otras organizaciones similares, lo que se ejercerá a través de la Dirección General de Sanidad, por medio de la Subdirección General de Farmacia o del Organismo genuinamente farmacéutico que lo sustituya». En la escritura no se hace ninguna referencia a la Intervención de ese Protectorado del Estado, más necesaria que nunca en la enajenación de bienes inmuebles. 2.º No existe ninguna referencia, en general, a los criterios de actuación de la Comisión Liquidadora recogidos en la sesión de la Asamblea General de los Colegios Oficiales Farmacéuticos de España celebrada los días 28, 29 y 30 de junio de 1993, y en especial, a los que parecen fundamentales a la hora de la enajenación: A. Como el de que «el proceso de liquidación supone entre otras cuestiones, la realización de una serie de activos cuyo valor en venta debe ser el más elevado posible, cuidando exclusivamente