

4. Alega también la entidad recurrente que el Registrador se excede en su cometido calificador, pues no debiera poner más obstáculos que los que resulten del Registro, y, aunque esto último fuera así, es obstáculo que resulta de dicho Registro el que los bienes aparezcan inscritos a favor de la esposa de la persona contra la que se sigue el procedimiento sin que conste la declaración judicial de que la deuda es ganancial. El Registrador no puede practicar la anotación pues se lo impiden los principios registrales de tracto sucesivo y salvaguarda judicial de los asientos (cfr. artículos 1.3 y 20 de la Ley Hipotecaria), que tratan de evitar que afecten al titular registral los actos emanados de procedimientos judiciales o administrativos que le son ajenos, o que dicho titular sufra en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal.

5. Además de todo ello, aún en el caso de que existiera una declaración judicial de ganancialidad de la deuda perseguida, no bastaría la mera notificación del embargo al cónyuge del deudor y titular registral del bien trabado. Como resulta meridianamente claro de los artículos 538.1.3.º y 581 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en tal caso, debería mediar la pertinente providencia de apremio contra el titular registral y el previo requerimiento de pago al mismo para garantizar su derecho a que, mediante el oportuno pago de la deuda, pueda evitar el embargo y el inicio del apremio.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador.

Contra esta Resolución cabe 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 el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de abril de 2002.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

**10743** *RESOLUCIÓN de 18 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo, interpuesto por don John Antonio León Grandón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alzira, don José María Martínez Silvestre, a cancelar determinadas anotaciones preventivas de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don John Antonio León Grandón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alzira, don José María Martínez Silvestre, a cancelar determinadas anotaciones preventivas de embargo.

## Hechos

### I

Don John Antonio León Grandón dirige escrito al Registro de la Propiedad de Alzira en el que solicita la cancelación de la anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales números 42.589 y 42.590 del Registro de la Propiedad citado, dado que en fecha 13 de febrero de 1992 se procedió a inscribir la opción de compra a su favor; que con fecha 10 de julio del mismo año, se otorgó la escritura de ejercicio de derecho de opción que fue registrada el 26 de octubre de 1992 y posteriormente el 15 de abril de dicho año se practicó la anotación preventiva de embargo letra B sobre dichas fincas a favor de determinadas entidades. Como fundamentos de derecho cita los artículos 1, 20, 38, 42-2.º de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de 6 de mayo de 1998, 4 de septiembre de 1991 y 30 de julio de 1990, y la Sentencia de 29 de enero de 2001 de la Audiencia Provincial de Barcelona.

### II

Presentado el segundo escrito en el Registro de la Propiedad de Alzira fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación solicitada en el documento que precede, por no haberse procedido a la consignación del precio de la compraventa efectuada en ejercicio del derecho de la opción (artículo 34, 38 y 44 L.H.; artículo 1923.4 C. Civil; artículo 175.6.ª Rto Hipotecario; STS de 10 de septiembre de 1998 y R. DGR y N de 8 de junio de 1998). Contra la presente nota y dentro del plazo de cuatro meses, a contar desde su fecha, podrá interponerse Recurso Gubernativo mediante

escrito dirigido al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, bien directamente o por conducto del Juez de Primera Instancia de Alzira (conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario). Alzira, 8 de noviembre 2001.—El Registrador.—Firma ilegible».

### III

Don John Antonio León Grandón interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se desestima la cancelación por el Registrador porque no se consigna el precio de la compraventa, lo que no es cierto, pues el precio se entrega en el momento de la opción de compra y se consigna en el documento de la opción de compra y en la escritura pública de compraventa. Que el que primero adquiere el derecho es el recurrente, pues antes de la anotación de embargo inscribe una opción de compra legal y paga el precio convenido. Que, por el contrario, no es de buena fe el anotante preventivo de embargo porque anota una vez que ya estaba el inmueble inscrito a nombre de otros propietarios. Que conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, antes de la anotación preventiva de embargo está la inscripción de opción real de compra que más que opción es compraventa. Que como fundamentos de derecho se citan los que se alegan en el escrito presentado en el Registro de la Propiedad. (Hecho I).

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º Que la solicitud calificada desfavorablemente pretende la cancelación de dos anotaciones preventivas de embargo tomadas sobre las fincas registrales números 42.589 y 42.590 del municipio de Alzira, anotaciones letras B, prorrogada por la C y letra C, prorrogada por la D, respectivamente. Dichas anotaciones se practicaron con posterioridad a las inscripciones del derecho de opción de compra sobre ambas fincas a favor del recurrente y con anterioridad a las inscripciones de compra en ejercicio del derecho de opción. 2.º Que no procede la consideración de los documentos que no fueron adjuntados en el momento de presentación del documento calificado, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. 3.º Que es reiterada la doctrina de la Dirección General relativa a la necesidad de acompañar a la escritura del ejercicio de opción de compra la justificación de la consignación del importe del precio satisfecho, con el fin de atender el pago de las cantidades garantizadas con embargos anotados sobre los bienes del oferente de la opción y registrados con posterioridad a la inscripción de ésta, conforme a lo previsto en la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario y con el fin de obtener la cancelación de tales anotaciones; o bien, obtener del correspondiente Juzgado que ordenó la cancelación el mandamiento cancelatorio correspondiente. 4.º Que por razones de economía argumental, se justifican los razonamientos jurídicos expuesto en la nota de calificación con la reproducción parcial de la Resolución y Sentencia indicados en dicha nota.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.100 y 1.504 del Código Civil; 2, 3, 17, 79, 82, 83 y 133 de la Ley Hipotecaria; 672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 175 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de septiembre de 1998, y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de septiembre y 29 de diciembre de 1982, 10 de abril de 1987, y 2 y 4 de febrero y 8 de junio de 1998.

### 1. La situación registral de las fincas es la siguiente:

Existen inscritas unas fincas a nombre de determinada persona.

Con posterioridad se inscribe una opción de compra sobre las fincas anteriormente expresadas.

Después de la opción de compra constan anotadas sendas anotaciones de embargo sobre las fincas.

Con posterioridad a estas últimas figura transmitida la finca como consecuencia del ejercicio del derecho de opción.

Se presenta ahora instancia suscrita por el optante—actual propietario—solicitando la cancelación de las anotaciones de embargo, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario.

El Registrador deniega la inscripción por no haberse consignado el precio correspondiente al ejercicio de la opción. El interesado recurre.

2. Es cierto que el ejercicio de la opción trae como consecuencia la posibilidad de cancelar las anotaciones que recaen sobre un dominio que ya era resoluble en el momento de practicarse tales anotaciones. Ahora

bien, como ha dicho este Centro directivo (cfr., Resoluciones citadas en el «vistos»), en el presente supuesto, además de acreditarse la extinción del derecho sobre el que recaen las anotaciones, se requiere inexcusablemente el depósito del íntegro precio de la venta realizada, a disposición del vendedor y de todos los titulares de derechos posteriores que de él traigan causa. Como la propia inscripción del derecho de opción refleja, a la transmisión del dominio corresponderá como contraprestación el pago del precio fijado al efecto, el cual pasará a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que al inmueble vendido correspondía (cfr., por analogía los artículos 1.504 del Código Civil, 133 de la Ley Hipotecaria, 672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 75-6 del Reglamento Hipotecario), de modo que los derechos que antes recaían sobre éste, pasan ahora a recaer sobre aquél.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador.

Contra esta Resolución cabe 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 el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alzira.

**10744** *RESOLUCIÓN de 19 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Santander Central Hispano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jijona, D. Martín Marcos Jiménez a practicar una anotación preventiva de cancelación de una inscripción de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Isabel Domingo Boluda, en nombre del «Banco Santander Central Hispano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jijona, D. Martín Marcos Jiménez a practicar una anotación preventiva de cancelación de una inscripción de dominio.

## Hechos

### I

En el procedimiento de ejecución número 119/2001, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 32, de los de Madrid, a instancia del «Banco Santander Central Hispano Sociedad Anónima», contra determinadas personas, se acordó la ejecución provisional de una Sentencia no firma y se dictó mandamiento ordenando al Sr. Registrador de la Propiedad de Jijona la anotación preventiva de la cancelación de inscripción de dominio respecto a la finca que se describe.

### II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Jijona, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado bajo el asiento número 888, del Diario 109, y previa calificación registral conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se practica «la anotación preventiva de la cancelación de la inscripción de dominio» ordenada en el precedente mandamiento, por no estar previsto en la vigente Ley Hipotecaria (art. 42 y ss.), después de la reforma introducida en la LEC, en su disposición final novena. Con fecha once de Julio de dos mil uno, se practicó la cancelación de la anotación preventiva de demanda realizada el veintidós de Marzo de mil novecientos noventa y siete, en virtud de procedimiento 2639/92 del Juzgado de Primera Instancia Número 32 de Madrid, por haber incurrido en caducidad, de conformidad con los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 356 de su Reglamento. Contra esta nota cabe recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha de la misma, ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Jijona, a 6 de agosto de 2.001.—El Registrador.—Firmado: Martín Marcos Jiménez.»

### III

La Procuradora de los Tribunales, doña Isabel Domingo Boluda, en nombre del «Banco Santander Central Hispano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que el Sr. Registrador se equivoca al denegar la inscripción, basándose en que no está previsto este tipo de mandamiento en la Ley Hipotecaria, después de la reforma introducida por la Ley de Enjuiciamiento Civil; y ello es debido a que la disposición final novena modifica los artículos 41, 86, 107, 129 al 135 de la Ley Hipotecaria; pero no los artículos 42 y siguientes. 2. Que teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 42, 10.º de la Ley Hipotecaria y 524-4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en este supuesto de hecho en el que una sentencia que se está ejecutando conforme a demanda ejecutiva interpuesta con la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, dicha Sentencia es ejecutable, pero no es firme al estar pendiente de la admisión a trámite de un recurso ante el Tribunal Supremo y por este motivo, el Juzgado libra mandamiento conforme al artículo 524-4.º antes citado, para que se haga anotación preventiva de lo fallado en Sentencia que se está ejecutando provisionalmente. 3. Que en caso de que los mandamientos judiciales librados conforme a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil no eran ejecutados por los responsables de los registros públicos, puede provocar inseguridad jurídica, e incluso en cierto casos un perjuicio económico.

### IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que se confirma la nota negativa formulada al pie del documento, en base a la confusión de lo ordenado en el título indicado y teniendo en cuenta el principio de rogación que rige en nuestro sistema registral. Así resulta que: a) En el encabezamiento del mandamiento correspondiente, se ordena «proceda a la anotación preventiva de la cancelación de la inscripción de dominio». b) En la parte final del auto que da lugar al referido mandamiento se dice expresamente: «a fin de que lleve a efecto la cancelación de la anotación preventiva de embargo» que se acuerda, libro el presente mandamiento; c) La expresión «anotación preventiva de cancelación» es indudablemente contradictoria. Que teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 524-4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procederá la anotación preventiva de la sentencia que disponga o permita la cancelación. De este modo se anota la sentencia en fase de ejecución provisional, pero no así la cancelación misma.

## Fundamentos de Derecho

Vistos artículos 42 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 254 y 227.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Se debate en este recurso sobre el despacho de un mandamiento por el que se ordena una «anotación preventiva de la cancelación de la inscripción de dominio...»; mandamiento dictado en ejecución provisional de una Sentencia no firme por la que se declara nula la adjudicación de una finca en procedimiento de ejecución hipotecaria. El Registrador no practica la anotación toda vez que «no está prevista en el artículo 42 y siguientes de la Ley Hipotecaria, después de la reforma introducida por la Ley de Enjuiciamiento Civil».

2. Concretándonos al defecto tal como ha sido formulado, no puede ser mantenido; no sólo la evidente utilidad de la constatación registral de que una inscripción de dominio está en entredicho por cuanto una sentencia no firme ha declarado nulo el título que la motivó y ordenado su cancelación sino, además, la propia contrastación del artículo 42-10 de la Ley Hipotecaria con el 727-6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y especialmente, con el 524 del mismo texto legal, ponen de manifiesto la anotabilidad de la concreta situación en que se encuentra la inscripción de dominio a que se refiere el mandamiento calificado, sin que sea relevante y menos para rechazar todo reflejo registral precisar si la anotación que ha de practicarse es la de la propia sentencia no firme que fundamenta el mandamiento calificado y que ordena la cancelación de un asiento de dominio (tal como se infiere del artículo 524-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), o de la cancelación misma que se persigue, pues, mas allá de la denominación elegida, lo relevante será, la publicación tabular de la específica situación en que se encuentra la titularidad dominical inscrita a que la sentencia se refiere.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota impugnada.

Contra esta resolución cabe recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble