

distinta de la que sirve de fundamento a la declaración judicial contenida en dicho auto. Aun cuando así fuere —lo que ahora no se prejuzga— el título inscribible es el solo auto, y como este ordena la inscripción a favor del promotor y tiene aptitud legal para provocar tal asiento, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones (cfr. artículo 118 de la Constitución Española) y practicar la inscripción solicitada, sin menoscabar su eficacia, so pretexto de otros documentos tenidos a la vista (hayan sido o no aportados al expediente), pues de lo contrario, el Registrador se interferiría —como se ha dicho— en una actividad jurisdiccional que no le corresponde y, además, por un procedimiento que no es jurisdiccional y respecto de una Resolución judicial que es firme (cfr. artículo 201.6 de la Ley Hipotecaria).

4. En cuanto al segundo de los defectos impugnados «no acreditarse la cadena sucesiva de transmisiones, esencial para reanudar el tracto», es del todo punto improcedente, pues, por una parte, bien se advierte la inutilidad del expediente si además, hubiera de justificarse al Registrador la cadena de transmisiones intermedias, y, por otra parte, tal defecto supone desconocer la propia esencia del expediente de dominio. En efecto, si se observa su regulación legal, se advertirá que ni siquiera está previsto que al propio Juez haya de justificarse la cadena sucesiva de transmisiones intermedias, sino que basta con justificar la titularidad dominical actual del promotor sobre la finca en cuestión (lo que evidentemente no presupone siempre aquella justificación), y la declaración judicial que así lo estime es suficiente para practicar la inscripción a favor del promotor (cfr. artículo 201, regla 6 de la Ley Hipotecaria), dado el carácter abierto del procedimiento del que emana, en el que interviene el Ministerio Fiscal, se da publicidad a terceros, y pueden concurrir quienes se crean perjudicados por la inscripción solicitada.

5. De todo lo anterior se desprende la improcedencia de las alegaciones recogidas bajo los números III, IV y V de la nota de calificación impugnada y en cuanto a los obstáculos recogidos bajo el número VII, señalar que las dudas sobre la identidad entre una finca registral y otra catastral, en modo alguno pueden impedir que de una finca registral determinada y debidamente identificada, se proceda a segregar una porción que en el título inscribible queda perfectamente delimitada en los términos que exige la propia legislación hipotecaria (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario); la precisión de exactitud del contenido del Registro (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), así lo impone.

6. Para terminar, señalar que la seriedad y el rigor que debe presidir la actuación calificadora del Registrador respecto de los títulos que pretendan su inscripción, no se compadece con la afirmación vertida en el punto VI de la nota, conforme a la cual se apunta una discordancia de 10 decímetros cuadrados entre la superficie de la finca segregada según el título inscribible (1.932,63 metros cuadrados) y la superficie que le corresponde, según la licencia de segregación (1.931,53 metros cuadrados).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto y la nota del Registrador.

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

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

16355 *RESOLUCIÓN de 19 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Dunter, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arenys de Mar, don Luis Alfredo Suárez Arias a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Miguel Chocarro Altamira, en nombre y representación de la entidad «Dunter, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arenys de Mar, don Luis Alfredo Suárez Arias a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

La entidad «Anicel, Sociedad Limitada», adquirió, entre otras, las fincas 1.289, 2.259 y 2.261 del Registro de la Propiedad de Arenys de Mar. Esta entidad constituyó hipoteca unilateral de máximo, sobre las antes dichas

fincas, a favor del Banco Central Hispanoamericano, mediante escritura de 17 de febrero de 1992. Las fincas hipotecadas fueron aportadas, junto con otras, a la entidad «Dunter, Sociedad Limitada», en escritura otorgada el 9 de abril del mismo año. Con anterioridad, o sea, el día 2 de dicho mes y año, la entidad «Anicel, Sociedad Limitada», procedió a anular y revocar la hipoteca y el siguiente día 8 el Banco Central Hispanoamericano procedió a aceptar la hipoteca.

Ante el incumplimiento de pago, el susodicho Banco insta el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria ante el Juzgado número 3 de Arenys de Mar.

En el ínterin la entidad «Dunter, Sociedad Limitada», entabló juicio de menor cuantía, procedimiento 148/97, que correspondió al mismo Juzgado, contra el Banco Central Hispanoamericano y contra la entidad «Anicel, Sociedad Limitada», instando la admisión de la revocación, la nulidad de la aceptación y de lo actuado en base a la hipoteca y la consiguiente cancelación registral de todos los asientos relativos a dicha hipoteca, demanda que se anotó en el Registro.

En el procedimiento judicial sumario se subastaron las fincas y se adjudicaron a la entidad bancaria, que, a su vez, cedió el remate a favor de la entidad «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Sociedad Anónima». Expedido auto de adjudicación el 23 de junio de 1998, el Registrador de la Propiedad de Arenys de Mar, procedió a la cancelación de todos los asientos, incluida la anotación preventiva de demanda aludida, notificándolo al juzgado.

Dictada sentencia en el juicio de menor cuantía, estimatoria de la demanda, la misma fue apelada por el Banco Central Hispano, y la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona, estimando un recurso de súplica, en trámite de recurso de apelación 461/99, interpuesto por «Dunter, Sociedad Limitada», ordenó al Registro anotar preventivamente la demanda interpuesta por aquella entidad contra el Banco y contra la «Anicel, Sociedad Limitada».

II

Presentado en el Registro de la Propiedad, número de Arenys de Mar mandamiento ordenando tomar anotación preventiva antes referida fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la práctica de la anotación preventiva de demanda sobre las fincas a que se refiere el precedente mandamiento, por adolecer de los siguientes defectos insubsanables: 1.º La hipoteca cuya nulidad se insta aparece cancelada en el Registro, como consecuencia de su ejecución en el procedimiento 295/95 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de esta Villa. Una vez cancelada la hipoteca en el Registro, la Ley presume su extinción (artículo 97 de la Ley Hipotecaria). 2.º El dominio de dichas fincas aparece inscrito a favor de «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Sociedad Anónima», en virtud de adjudicación en el procedimiento antes citado. Dicho titular, a quien podría afectar la nulidad de la hipoteca que se insta, no es parte en el procedimiento, lo que podría causar su indefensión. No procede tomar anotación preventiva de suspensión. Contra esta calificación cabe interponer, dentro del plazo de tres meses, el recurso regulado en los artículos 66 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dirigido al excelentísimo Presidente del Tribunal de Justicia de Cataluña, mediante escrito presentado en el propio Registro. Arenys de Mar, 20 de diciembre de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Luis Miguel Chocarro Altamira, en nombre y representación de «Dunter, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la anotación de demanda, en este caso, tiene la finalidad de advertir a todo tercero de buena fe, de la tramitación de un procedimiento en el que se discute la nulidad de un juicio hipotecario. Que por lo que se refiere a la presunción de extinción de la cancelación de la hipoteca por su ejecución, se trata de una presunción iuris tantum, (sentencias del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 1953 y 28 de octubre de 1963). Que el hecho de que se haya ejecutado la hipoteca y se haya procedido a la anotación de inscripción de titularidad de dominio como consecuencia de un procedimiento hipotecario, no significa que dicho asiento constituya un derecho a favor de «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Sociedad Anónima», y que se hayan extinguido los derechos del anterior titular. Que el propio artículo 132 de la Ley Hipotecaria establece que sólo existe un medio de discusión sobre la nulidad de un título con posibilidad de ejecución hipotecaria y dicha posibilidad es la tramitación de un procedimiento ordinario, siendo la única garantía de los demandantes la medida de la anotación preventiva. Que por lo que se refiere a que el titular actual «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Socie-

dad Anónima», no ha sido parte en el procedimiento ordinario en que se solicita la nulidad del título hipotecario, a parte de ser una sociedad patrimonial del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», tenía pleno conocimiento de la tramitación del procedimiento ordinario y en ningún momento se va a encontrar en indefensión, todo ello en aplicación de los artículos 42 y siguientes, y 132 de la Ley Hipotecaria y 206 y concordantes del Reglamento.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en el momento de presentarse el mandamiento, la hipoteca cuya nulidad se insta, ya estaba cancelada registralmente. Que el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) exige que para poder anotar preventivamente la demanda de nulidad de una hipoteca, debe constar previamente inscrita dicha hipoteca. Que es principio básico del sistema registral que ningún asiento registral puede practicarse sin el consentimiento del titular registral afectado o sin una resolución judicial o administrativa, de la que resulte que el titular ha tenido la oportunidad de defender sus intereses.

V

El Presidente de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona informó en el sentido de que el no practicarse la anotación preventiva de demanda no sólo vacía de contenido el procedimiento sino que impide al actor poder hacer efectivo su derecho en el caso de que la sentencia de primera instancia fuera definitivamente confirmada.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña desestimó el recurso interpuesto y confirmó la nota del Registrador.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española, 30, 42, 1.º, 97 y 145 de la Ley Hipotecaria y 198 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 25 de septiembre de 1972; 20 de septiembre de 1990; 6 de marzo de 2000, y 3 de julio de 2001.

1. Las circunstancias de hecho concurrentes en el presente recurso son las siguientes:

a) Constando inscrito un derecho de hipoteca a favor del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», sobre determinadas fincas, se anotó preventivamente la demanda interpuesta por «Dunter, Sociedad Limitada» (titular registral de las mismas) contra dicha entidad de crédito sobre declaración de nulidad de aquella hipoteca, en el procedimiento número 148/97, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arenys de Mar.

b) En procedimiento judicial sumario interpuesto para la realización de la hipoteca en cuestión recayó auto adjudicando las fincas a un tercero y ordenando la cancelación de cargas correspondiente. En el Registro de la Propiedad se inscribió dicha adjudicación, así como se practicaron las cancelaciones de la hipoteca ejecutada y de los asientos posteriores, incluida la anotación de demanda en cuestión.

c) Ahora, en virtud de mandamiento dictado por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona en trámite del recurso de apelación número 461/99, que dimana de los autos de menor cuantía 148/97 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arenys de Mar, a instancias de «Dunter, Sociedad Limitada», contra el «Banco Santander Central Hispano, Sociedad Anónima», y otro, se acuerda de nuevo la anotación de demanda interpuesta por «Dunter, Sociedad Limitada», y sobre nulidad de hipoteca.

d) El Registrador deniega la anotación de demanda solicitada por los siguientes defectos insubsanables: «1.º La hipoteca cuya nulidad se insta aparece cancelada en el Registro, como consecuencia de su ejecución en el procedimiento 295/95 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de esta villa. Una vez cancelada la hipoteca en el Registro, la Ley presume su extinción (artículo 97 de la Ley Hipotecaria). 2.º El dominio

de dichas fincas aparece inscrito a favor de «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Sociedad Anónima», en virtud de adjudicación en el procedimiento antes citado. Dicho titular a quien podría afectar la nulidad de la hipoteca que se insta, no es parte en el procedimiento, lo que podría causar su indefensión».

2. Comenzando por el defecto segundo de la nota recurrida, el recurso debe desestimarse porque el principio de tracto sucesivo impide la práctica de una anotación de demanda en la que se pretende la declaración de nulidad de una hipoteca cuando, como ocurre en este supuesto, el actual titular del dominio de la finca lo es en virtud de la adjudicación recaída en el procedimiento de ejecución de la hipoteca cuya nulidad se insta, y no ha sido parte en el procedimiento en el que se ordena dicha anotación.

3. Lo anterior hace innecesario entrar en el conocimiento del primer defecto, no obstante conviene recordar que siendo el Registro una institución de protección del tráfico y, por tanto, una institución a favor de terceros, sólo tiene sentido la inscripción de actos de trascendencia real actual (cfr. Resolución de 3 de julio de 2001), y al estar cancelado el derecho de hipoteca discutido, ninguna utilidad tiene la anotación de la demanda de nulidad del mismo porque la sentencia que recaiga en el procedimiento iniciado no puede provocar ninguna modificación jurídico real en el Registro, en contra de la propia finalidad cautelar de la anotación en cuestión.

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

Madrid, 19 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

16356 *RESOLUCIÓN de 20 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Benito Sanguino Suárez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Benito Sanguino Suárez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En expediente de dominio número 222/98, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Talavera de la Reina, promovido por don Benito S. S. y doña Casimira D. S. para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido de la finca registral 4.025 del Registro de la Propiedad de dicha ciudad número 1, fue dictado auto, con fecha 3 de junio de 1999, en el que se declara justificado el dominio a favor de promovientes y se acuerda la inscripción de dicho dominio a su nombre en el Registro de la Propiedad, así como disponer la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado testimonio del citado auto fue calificado con la siguiente nota: «No practicada inscripción alguna del presente testimonio por los siguientes defectos: 1. Por constar agrupada la finca matriz registral 4.025 de la que se pretende inscribir como segregación de la misma —500 metros cuadrados, que tiene una vivienda—, desde el 28 de abril de 1987. 2. Por no constar la descripción de la finca, cuya reanudación del tracto se pretende, con los requisitos que el artículo 51 del Reglamento Hipotecario y concordantes exige para su inscripción e identificación. 3. Por no constar las circunstancias personales de los promovientes del expediente necesarias para su inscripción, según exige el precepto anteriormente citado. 4. Por no constar al ser la inscripción contradictoria, señalada en el expediente, de menos de treinta años de antigüedad, si se han practicado las citaciones, una de ellas al menos personalmente, a los titulares registrales como exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo