

por lo que en el Registro no figura la nota al margen de la anotación de embargo.

2. Como ya ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), a diferencia de lo que ocurre en la ejecución hipotecaria, en el procedimiento ejecutivo no es esencial la certificación de cargas. En efecto, antes de la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1992, iniciado el juicio ejecutivo y trabado el embargo no se preveía notificación alguna a los titulares de derechos sobre el bien embargado adquiridos con posterioridad a la traba. Los artículos 1490 y 1494 de dicho texto contemplaban la hipótesis de ejecución de una primera hipoteca (no de un embargo) con existencia de hipotecas posteriores al bien a ejecutar, constituidas con anterioridad al inicio de la ejecución de aquella, y, en tal caso, era razonable que a los titulares de estas segundas o posteriores hipotecas se les permitiera, bien evitar la ejecución pagando el crédito hipotecario preferente, bien participar en el avalúo del bien ejecutado, pues de ello dependería la suerte de su derecho, constituido durante la fase de yacencia de la hipoteca. Extender a los titulares de derechos recaentes sobre un bien ya embargado en juicio ejecutivo el mismo sistema que originariamente se previó para los titulares de segundas o posteriores hipotecas constituidas antes del inicio de la ejecución de la primera, no solo carece de verdadero fundamento, pues la anotación del embargo ya advierte a aquéllos de la muy probable e inminente ejecución y de la fragilidad de su derecho, sino que agrava injustamente la situación del actor, y ello porque se permitiría que el deudor, luego de haber sido embargado, pueda provocar, por su exclusiva actuación, dilaciones y encarecimientos en el procedimiento.

3. A las consideraciones anteriores puede añadirse que los principios de la «perpetuatio legitimationis» y eficacia de la cosa juzgada no permiten interpretar los artículos 656, 659 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como trámites esenciales cuya omisión pueda determinar la nulidad del procedimiento; esta consideración sólo puede sostenerse respecto de los titulares de segundas hipotecas constituidas durante la yacencia de la primera, cuando se ejecuta ésta; pero tratándose de derechos adquiridos sobre el bien a ejecutar cuando ya consta en el Registro la anotación de embargo, habrá de entenderse que tales comunicaciones constituyen simplemente una forma activa e individualizada de publicidad registral.

Las argumentaciones anteriores armonizan, además, con el criterio restrictivo que la Ley Orgánica del Poder Judicial adopta en sede de nulidad de las actuaciones judiciales (cfr. artículos 238 y siguientes), pues no pueden ser considerados como trámites esenciales del procedimiento aquellos que derivan de una actuación unilateral del ejecutado, realizada de espaldas al proceso, una vez iniciado éste y anotada la traba, pues su omisión no causa indefensión ya que, cuando los titulares posteriores adquirieron su derecho, pudieron conocer perfectamente, por el contenido del Registro, la concreta situación jurídico-real del bien adquirido, y es a ellos a quienes incumbe estar alerta para intervenir en las actuaciones de ejecución; es más, si inscribieron su derecho, conforme al artículo 434.3.º del Reglamento Hipotecario, en la nota de despacho de su título se les habrá advertido de la existencia del embargo anotado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden 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 los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de noviembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Adeje.

959

RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 22 de Madrid, don Rafael Rodríguez García, a cancelar una inscripción de hipoteca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Gómez Ferreiro, como Director general de la Tesorería General de la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 22 de Madrid, don Rafael Rodríguez García, a cancelar una inscripción de hipoteca.

Hechos

I

Por Resolución del Subdirector general de Gestión de Patrimonio, Inversiones y Obras de la Tesorería General de la Seguridad Social, de 9 de abril de 2002, se acordó la cancelación de la hipoteca constituida en garantía de un préstamo concedido en su día por la extinta Mutualidad de la Previsión una vez que la citada Tesorería había sido totalmente reintegrada del capital prestado y sus intereses.

II

Presentada la anterior Resolución en el Registro de la Propiedad de Madrid número 22, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el presente documento se deniega la cancelación de hipoteca a que el mismo se refiere, en base al siguiente hecho y fundamento de derecho: I. Hechos. No proceder, en el caso a que dicho documento se refiere, la cancelación de hipoteca en virtud de documento administrativo. II. Fundamentos de Derecho. En el párrafo último del artículo 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre («Boletín Oficial del Estado» del 15), sólo admite la cancelación por documento administrativo en los supuestos previstos en el párrafo primero de dicho precepto, ninguno de los cuales comprende el caso aquí planteado. Por otra parte, el artículo 179 del vigente Reglamento Hipotecario exige para la cancelación de hipotecas, como norma general, la escritura pública o la ejecutoria. Dicho defecto se califica de insubsanable. Contra esta nota podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma, plazo y por los trámites previstos en los artículos 324 a 328 de la vigente Ley Hipotecaria, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 329 y 66 de la misma Ley. Madrid, 19 de abril de 2.002.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

Don Francisco Gómez Ferreiro, en su condición de Director general de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que se debe señalar que el presente supuesto se encuentra incluido en el apartado primero del artículo 31 del Reglamento General de Recaudación de Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre, ya que alcanza también a todos aquellos «supuestos expresamente previstos por la normativa aplicable», y, por tanto, habrá que convenir que si las normas de la seguridad social en concordancia con la Ley Hipotecaria permiten el acceso al Registro de la Propiedad de derechos reales, constituidos a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, mediante certificación expedida por la Autoridad competente, también deben tener acceso los títulos administrativos expedidos por el mismo órgano competente que consienten su cancelación. Que el reintegro de los préstamos concedidos con carácter de inversión social, son recursos del Sistema de Seguridad Social, como expresamente establece el apartado 1.f) del artículo 4 del Reglamento de Recaudación por lo que también por esta razón le sería de plena aplicación el artículo 31 antes citado. 2. Que la cancelación interesada tampoco es contraria a la Ley Hipotecaria y mucho menos lo dispuesto en su Reglamento aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 y, por tanto, anterior en el tiempo al Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de Seguridad Social. Que partiendo del principio general que sienta el artículo 3 de la misma Ley Hipotecaria, el legislador hipotecario ha situado en el mismo rango formal, a efectos de inscripción en el Registro, a la escritura pública y al documento administrativo expedido por el órgano competente con arreglo a las finalidades reglamentarias establecidas en su propia normativa específica. Que prueba de ello son los numerosos supuestos previstos en la normativa hipotecaria aplicable en materia de Seguridad Social en los que procede la inscripción en virtud de documento administrativo, tales como la certificación administrativa librada por la Tesorería General de la Seguridad Social, a efectos de lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 y 307 de su Reglamento, así como en los supuestos a que se refieren los artículos 25 y 26 en materia de embargos y procedimientos de apremio, entre otros. Por ello, no debe admitirse que, en base a una interpretación literal del artículo 179 del Reglamento Hipotecario se deniegue la cancelación de la hipoteca interesada. 3. Que además, se considera que no sólo existe esa supuesta contradicción, sino que la propia Ley Hipotecaria permite y autoriza la cancelación de una inscripción a través de un documento auténtico sin necesidad de constar en escritura pública. Que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria sienta como

regla general que la cancelación voluntaria de la inscripción hecha en virtud de escritura pública había de hacerse por otra escritura pública o «documento auténtico» en el cual presta su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o sin causa habientes o representantes legítimos. Que de la naturaleza de documento auténtico participan no sólo las escrituras públicas sino también los documentos autorizados por un empleado público competente, conforme dispone el artículo 1216 del Código Civil, por lo que habrá de admitirse al documento administrativo, como lo es el expedido por la Tesorería General, como título cancelatorio de la garantía constituida a su favor.

4. Que la Resolución dictada por la Tesorería General de la Seguridad Social constituye título formal suficiente para la cancelación de la presente hipoteca en la medida en que, además ha sido dictada por la autoridad competente y consta la voluntad del titular registral que resultaba favorecido por ella.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la única cuestión que se plantea en este recurso es si en el supuesto examinado el documento hábil para practicar la cancelación de hipoteca el referido documento administrativo. Que el artículo 179 del vigente Reglamento Hipotecario sienta como regla general para la cancelación de hipotecas, la necesidad de que la misma tenga lugar por en virtud de escritura pública o de ejecutoria; por tanto, en todos aquellos casos en que se pueda admitir otro tipo de documentos para conseguir dicho fin, se estará en el caso de excepciones a una regla general, que requerirán la correspondiente base normativa. Que la única norma que la Resolución pretende sustentar, como excepción a esa regla general, es el párrafo último del artículo 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social; aprobado por Real Decreto 1637/1995 de 6 de octubre, que efectivamente admite la aplicabilidad del documento administrativo para la cancelación de hipotecas, pero siempre y cuando se trate de los supuestos de constitución de garantías mencionadas en el apartado anterior, el número 1 de dicho precepto, ninguno de los cuales se refiere al caso concreto que se examina o exige que el supuesto esté «expresamente previsto en las normas que resulten de aplicación». Que es indudable que no existe norma de aplicación que prevea «expresamente» la posibilidad de la cancelación por documento administrativo de una hipoteca que, como en el caso presente, ha sido constituida en escritura pública. Que no es otro el alcance del precepto ni mucho menos puede sostenerse que en base del mismo ha sido derogada toda la legislación procesal, hipotecaria y notarial sobre la materia.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 40.c), 78.2.º, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 53 y 55 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 179 del Reglamento Hipotecario, y 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social:

1. Se plantea en el presente recurso la idoneidad del título formal por medio del cual se pretende cancelar una hipoteca cuya titularidad corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social y que es el traslado de la resolución administrativa dictada por la autoridad cuya competencia al efecto no se cuestiona.

2. La cancelación no es sino el mecanismo ordinario de rectificar la inexactitud registral producida por la extinción de un derecho que el Registro sigue publicando como existente [cfr. artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria] y cuya extinción en cuanto a tercero no se produce sino con esa cancelación. Por eso, extinguido el derecho puede pedirse y, en su caso, debe ordenarse la cancelación según establece el artículo 78.2.º de la misma Ley. A la hora de regular los requisitos necesarios para proceder a una cancelación distinguen los artículos 82 y 83 de la misma Ley según cual haya sido el título formal que causó el asiento a cancelar y de haber sido una escritura pública, el primero de ellos exige o bien una sentencia firme o bien otra «escritura o documento auténtico» en el que preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor aparezca practicado el asiento a cancelar. Supone una aplicación concreta de la regla más general del artículo 3.º de igual Ley que habilita como títulos formales a efectos registrales las escrituras públicas, las ejecutorias y los documentos auténticos expedidos por el Gobierno o sus Agentes en la forma que prescriban los reglamentos. En definitiva, que si la cancelación precisa una declaración de voluntad unilateral y no necesariamente recepticia cuando ésta procede de una administración pública requerirá, como cualquier otro acto administrativo, la regularidad en su pro-

ducción, tanto por razón de su origen (cfr. artículo 53 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del PAC) como de su forma (artículo 55 de la misma Ley), y en este caso nadie cuestiona ni la autenticidad del documento ni la competencia de su autor.

4. Tan claras determinaciones legales no pueden verse limitadas en su aplicación por el contenido de normas reglamentarias más o menos acertadamente interpretadas, ya sea el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, ya el 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre. Si los títulos hábiles o necesarios tanto para practicar la inscripción como la cancelación de una hipoteca aparecen regulados en la Ley Hipotecaria, solo una norma de igual rango puede introducir excepciones, nunca un reglamento, pues éste en la medida en que se ajuste a aquella puede que sea superfluo, pero en cuanto se aparta de ella será ilegal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la calificación objeto del mismo.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden 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 los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de noviembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 22 de Madrid.

960

RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Bienvenida Martínez Nájera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2 don Juan José Delgado Herrera, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Bienvenida Martínez Nájera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2 don Juan José Delgado Herrera, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En autos de juicio de menor cuantía, número 581/1998, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1, de Palma de Mallorca, a instancia de doña Bienvenida Martínez Nájera, contra don Eduardo C. V., para que se declare el dominio de la demandante sobre un inmueble y elevación a público de un documento de reconocimiento de compraventa de dicho inmueble, fue dictada sentencia con fecha 20 de diciembre de 1999, en la que se desestimaba la demanda. En trámite de apelación rollo 842/2000, ante la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, se dictó sentencia de fecha 20 de marzo de 2001, en la que se declara que «debemos acordar y acordamos: revocar en todos sus extremos la referida resolución, y en su lugar estimando totalmente la demanda formulada por doña Bienvenida Martínez Nájera contra don Eduardo C. V., debemos declarar y declaramos que la actora, en su calidad de heredera única de su fallecido padre por Alfredo M. P., es propietaria de la vivienda descrita en el hecho primero de la demanda en virtud de contrato verbal de compraventa celebrado con anterioridad al 24 de junio de 1980 entre aquél, como comprador, y el demandado, como vendedor, condenando en consecuencia a este último a elevar a escritura pública el referido contrato.

El 9 de enero de 2002, ante el Notario de Palma de Mallorca don Alberto Ramón Herrán Navasa se otorgó escritura de compraventa por la que la ilustrísima Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 1, de dicha ciudad, en razón de su cargo y en nombre del demandado vende y transmite a doña Bienvenida Martínez Nájera, que compra y adquiere la finca que se describe en la misma escritura, concediendo la carta de pago del precio de la compraventa.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «He-