

**5943**

*RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Gerard Heiner Kuntz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad del Puerto de la Cruz, don Antonio Díaz Marquina a practicar la inscripción de una escritura de venta judicial, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Víctor Izquierdo Pérez, en nombre y representación de don Gerard Heiner Kuntz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad del Puerto de la Cruz, don Antonio Díaz Marquina a practicar la inscripción de una escritura de venta judicial, en virtud de apelación del recurrente.

**Hechos****I**

Por escritura otorgada el 22 de octubre de 1982, ante el Notario de Tacoronte, don Juan Antonio Pérez Giralda, la entidad T.E., S. A., vende la finca registral 17.200, del Registro de la Propiedad del Puerto de la Cruz, a doña S.E.L., sujeta a retracto convencional a favor de la entidad vendedora, por plazo de diez años. En ejercicio de la acción de retracto la entidad vendedora interpone demanda contra doña S.E.L., que da lugar a los autos de juicio de menor cuantía número 280/92, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número Uno del Puerto de la Cruz, en los que el demandante obtiene anotación preventiva de su demanda, que caducó el 15 de febrero de 1997, al no haber sido prorrogada. Dictada sentencia a favor de demandante, el Juzgado no accede a la ejecución de la misma, pues, según resultan de los autos 387/98, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de la Orotava, don Gerard H.K., había obtenido embargo de tal derecho de retracto correspondiente a la entidad T.E., S. A., traba ésta que accede al Registro, mediante la anotación correspondiente el 8 de mayo de 1995. Vigentes las dos anotaciones antes referidas, el 22 de mayo de 1995, la señora S.E.L., titular registral de la finca, la vende a la Mercantil B., S. A. Posteriormente, al adjudicarse don Gerard H.K. el derecho a retraer, que derivaba del procedimiento 280/92, y sobre el que había obtenido la anotación de embargo, el Juzgado de Primera Instancia, número 1 del Puerto de la Cruz, lo inscribe a su favor y como consecuencia de la adjudicación se cancela la anotación de embargo del derecho de retracto, cancelándose también la anotación de demanda de ejercicio del mismo por caducidad, al no haber sido prorrogada. Don Gerard H.K. ejecuta la sentencia sobre la base de la adjudicación del derecho a retraer otorgada al señor Gerard H.K. en el juicio de menor cuantía 387/89 y dada la declarada rebeldía de doña S.E.L., parte ejecutada en los autos número 280/92, el titular del Juzgado de Primera Instancia, de oficio y por incumplimiento de la referida demandada, otorga a favor de don Gerard H.K. escritura de venta judicial de la finca 17200, el 13 de mayo de 1999, ante el Notario del Puerto de la Cruz, don Fernando-Arturo Martínez Ceyanes.

**II**

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad del Puerto de la Cruz fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende su inscripción por no haber seguido el procedimiento con el titular registral Bemide, S. A., como exige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (Principio de tracto sucesivo) y el artículo 24 de la Constitución (Principio de tutela judicial efectiva) y ratifica la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 12 de mayo de 1993. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo mediante escrito dirigido al Excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, presentándolo en esta oficina dentro del plazo de tres meses a contar desde esta fecha. Puerto de la Cruz, a 4 de octubre de 1999. El Registrador. Fdo.: Antonio Díaz Marquina.»

**III**

El Letrado don Víctor Izquierdo Pérez, en nombre y representación de don Gerard Heiner Kuntz, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó, en esencia, tras un minucioso relato de los hechos, que pese que a la anotación de embargo del derecho a retraer, practicada por el recurrente, consta en el Registro, el Registrador toma en consideración la adquisición a favor de B., S. A., quien nunca puede considerarse un adquirente de buena fe, sino que tiene únicamente el rango de tercer

poseedor, estando a las resultas de la consolidación o no, del embargo sobre el derecho de retracto. Que la escritura de venta judicial consiste en la consolidación de dicho embargo, de modo que la entidad B., S. A., adquirió la finca sujeta a las resultas de la anotación de embargo, de forma que dado como resultado la venta judicial, procede la cancelación de la titularidad dominical de B., S. A. (Resolución de 16 de julio de 1987 y artículo 71 de la Ley hipotecaria, que no impide las transmisiones de los bienes embargados, pero que establece que en ningún caso la inscripción de tales derechos puede perjudicar al anotante).

**IV**

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó lo siguiente: Que no se pone en duda la vigencia y alcance del artículo 71 de la Ley Hipotecaria, lo que rechaza la nota es que pueda prescindirse del titular registral, pues cuando se presenta la escritura de venta judicial en el Registro, una vez producidas las cancelaciones pertinentes, lo único que queda vigente es que el titular registral es la entidad B., S. A., que su adjudicación está supeditada a un derecho de retracto, y que el titular registral de este derecho es don Gerard H.K. Que si la anotación de demanda no hubiera caducado, lo que se hubiera conseguido por la prórroga de la misma, hubiera afectado al titular registral que tendrá que estar a las resultas de la misma, pero, una vez caducada, el procedimiento ya no podrá olvidar al nuevo titular registral, a quien le afectará el retracto que no ha sido cancelado pero no la anotación de la demanda. (Resoluciones de 31 de diciembre de 1986, 12 de mayo de 1993 y 16 de julio de 1987 y 8 de abril de 1999.)

**V**

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias desestimó el recurso interpuesto contra la nota de calificación, confirmándola en su integridad.

**VI**

El Letrado don Víctor Izquierdo Pérez, en nombre y representación de don Gerard H.K., apeló el auto Presidencial, manteniéndose en sus alegaciones.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 20, 71, 86 y 326 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de febrero de 1993, 28 de diciembre de 1995, 13 de febrero de 1996, 8 de abril y 13 de mayo de 1999, 13 de julio de 2000 y 28 de noviembre de 2001.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: a) Se inscribe en el Registro la venta con pacto de retro de una finca. De acuerdo con lo pactado, resulta de la inscripción la inscripción del dominio a favor de la compradora doña S.E.L. y de su derecho de retracto a favor del vendedor. b) Ejercitada la acción de retracto, se anota la demanda de retracto a favor del que vendió. c) Con posterioridad, se embarga el derecho del retrayente a favor de un acreedor del titular de tal derecho, practicándose la correspondiente anotación preventiva. d) La dueña de la finca vende la misma a la entidad mercantil B., S. A., inscribiéndose la venta. e) Se adjudica el derecho de retracto al señor K, el cual lo inscribe a su favor, continuando la acción que en su día ejercitó su causante. Como consecuencia de la adjudicación se cancela la anotación de embargo del derecho de retracto, cancelándose también la anotación de demanda de ejercicio del mismo por caducidad, al no haber sido prorrogada. f) Se presenta ahora en el Registro escritura de venta judicial de la finca, como consecuencia del juicio de retracto, que se siguió contra la señora S.E.L. g) Al estar la finca inscrita a nombre de la mercantil B., S. A., el Registrador suspende la inscripción «por no haberse seguido el procedimiento con el titular registral (B.S.A.), en cuyo nombre y, en su caso, por su rebeldía, debió otorgarse la venta judicial y consignarse a su favor el precio del retracto. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso, apelando el interesado.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide se tengan en cuenta en el recurso cuestiones basadas en motivos distintos de la calificación del Registrador. Bajo esta premisa, el recurso ha de ser estimado. La inscripción del derecho de retracto implica la posibilidad de ejercicio del mismo contra el titular registral o cualquiera otra persona que traiga causa de él, por lo que es inocua la anotación de la demanda de retracto, y,

por ende, su caducidad. El ejercicio del retracto es únicamente la puesta en marcha de tal derecho puramente potestativo cuya eficacia únicamente está condicionada a la entrega del dinero en que consiste el retracto, que en el presente caso no se cuestiona. Es evidente que el adquirente de la finca no es objeto de indefensión pues la adquirió sometida a tal derecho, y, por ello, a sus consecuencias.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 25 de febrero de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**5944** *RESOLUCIÓN 600/38046/2003, de 4 de marzo, de la Jefatura del Estado Mayor de la Armada, por la que se establecen las normas de adjudicación de la beca de investigación sobre fondos patrimoniales, histórico-artísticos y bibliográficos del Museo Naval (Fundación Alvargonzález, año 2003).*

De conformidad con las facultades que me confiere la Orden Ministerial núm. 1061/77, artículo 1, apartado «ñ», dispongo:

Artículo 1. Se aprueba la convocatoria de ayuda de una beca de investigación sobre fondos patrimoniales, histórico-artísticos y bibliográficos del Museo Naval, que queda establecida en la forma, condiciones y cuantía económica que figuran en la presente Resolución.

### Bases

#### 1. Condiciones de los solicitantes.

Podrán optar a esta beca todos los españoles sin límite de edad que acrediten experiencia, trabajos o certificados académicos relacionados con la presente convocatoria.

#### 2. Objeto de la convocatoria.

Esta beca se convoca con la única finalidad de promover proyectos de trabajo específicamente relacionados con las diversas colecciones que conserva el Museo Naval de Madrid.

#### 3. Presentación de solicitudes.

3.1 A partir del día siguiente al de la publicación de esta convocatoria en el Boletín Oficial del Estado y dentro del plazo de dos meses, los solicitantes deberán presentar sus solicitudes en el Registro del Museo Naval de Madrid.

#### 3.2 Se acompañará la solicitud de:

Fotocopia del documento nacional de identidad y NIF.

Fotocopia de certificaciones académicas.

Curriculum vitae y documentación justificativa.

Programa del proyecto que pretende realizar en el Museo Naval de Madrid.

#### 4. Selección, resolución y publicidad.

4.1 El estudio de las solicitudes presentadas y la selección del becario corresponderá a un jurado que tendrá la siguiente composición:

Presidente. El Presidente del Patronato de la Fundación Alvargonzález.

Vocales. El Director del Museo Naval, el Jefe del Área de Conservación, Investigación y Exhibición, Directora Técnica del Museo Naval, un representante a propuesta de la Fundación Alvargonzález, un miembro elegido entre historiadores, catedráticos, académicos o especialistas de relieve en relación con la convocatoria.

4.2 La convocatoria deberá estar resuelta en un plazo máximo de treinta días hábiles a partir de la fecha en que finaliza el plazo de presentación de solicitudes.

4.3 La resolución se comunicará al beneficiario, publicándose además en el Boletín Oficial del Estado.

#### 5. Dotación y devengo de la beca.

5.1 La beca tendrá una dotación para el año 2003 de 2.500 euros, devengable en dos plazos de 1.250 euros a la concesión de la beca y 1.250 euros a la entrega del trabajo por el becario.

#### 6. Obligaciones de los becarios.

6.1 Los candidatos por el sólo hecho de solicitar esta beca se comprometen a:

a) Aceptar el contenido de esta convocatoria y el resultado de la misma y cumplir las condiciones en ella establecidas.

b) Aceptar por escrito la beca concedida dentro del plazo de un mes desde su publicación. De no hacerse así, se entenderá que el becario renuncia a la misma.

c) El trabajo objeto de la beca será entregado en el Museo Naval de Madrid en el plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de la comunicación de aceptación de la beca por parte del becario.

Madrid, 4 de marzo de 2003.—El Almirante Jefe del Estado Mayor de la Armada, Francisco Torrente Sánchez.