

3. Por lo que se refiere a la caducidad de la anotación preventiva de embargo, es preciso acudir a la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil, que en su Disposición Final Novena da una nueva redacción al artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Esta Dirección General de los Registros y del Notariado, en Instrucción de 12 de Diciembre de 2000, señaló que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de un mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad una vez en vigor la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga, computado desde la fecha de la anotación misma de la prórroga, pudiendo practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos.

En el presente caso, la anotación preventiva de embargo que sirve de base al procedimiento fue prorrogada por cuatro años causando la correspondiente anotación de prórroga, en virtud de un mandamiento presentado en el Registro con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, quedando, por tanto, aquella sujeta a la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. De este modo, transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación de prórroga, caducó automáticamente la anotación preventiva y se cancelaron por caducidad, conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario, al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca, la anotación de embargo y su prórroga.

Así, cuando el mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro ya han sido canceladas por caducidad la anotación que origina el remate y su prórroga. Los asientos posteriores mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del presente procedimiento ejecutivo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso gubernativo interpuesto, confirmando la nota de calificación recurrida.

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, 14 de marzo de 2006.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Pilar de la Horadada.

6915 *RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Angulo Fernández frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 2 a inscribir el testimonio de una sentencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Angulo Fernández frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 2, don Francisco Borruel Otín, a inscribir el testimonio de una sentencia.

Hechos

I

Por virtud de mandamiento de 8 de marzo de 2002 expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 34 de Madrid con referencia al Procedimiento Ordinario 358/2001, se ordena la inscripción registral de la mitad indivisa de la finca de referencia conforme a lo que resulta de la sentencia dictada por el mismo Juzgado el 30 de mayo de 2001, en la que se condenaba al demandado a indemnizar a la parte actora con una suma de dinero, valor correspondiente a la mitad indivisa de una finca, acordándose la inscripción registral de esa mitad indivisa, de la que son titulares los actores, a favor del demandado.

II

Presentado en el citado Registro el mandamiento, el Registrador, con fecha de 13 de enero de 2005, observó en el mismo los siguientes defectos: 1) La primera página de los dos ejemplares del mandamiento, así como las dos primeras del testimonio de la Sentencia últimas páginas del auto que se acompaña aparecen sin firmar y sellar (artículo 3 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 19 de abril de 1972); 2) Tanto el mandamiento, como el testimonio de la sentencia dicen que son firmes a efectos registrales, cuando de los propios documentos resulta la posibilidad de recurso contra ellos (artículo 82 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento); 3) La

finca está inscrita respecto a doña María F. E. y don Luis F. E., sólo en cuanto a la nuda propiedad de una cuarta parte cada uno de ellos. El usufructo de la totalidad de la finca está inscrito a favor de persona distinta de las que han intervenido en el procedimiento (artículo 24 de la Constitución Española y 20 de la Ley Hipotecaria); 4) Respecto a don Javier Angulo Fernández se hace únicamente constar su D.N.I. y domicilio (artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento); No se manifiesta la existencia o no de arrendatarios de la finca (Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987 y 5 de noviembre de 1993).

III

Don Francisco Javier Angulo Fernández interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1) La descripción del título que dice no corresponde con la realidad, existiendo un error en lo que respecta al Juzgado que emite e interesa el mandamiento de inscripción; 2) No es preceptivo la firma tal y como se menciona, pues se dice que se trata de testimonio que concuerda fielmente con su original, que aparece firmado por el señor Secretario; 3) Resulta desacertada la alegación en lo que respecta a las personas que hayan tenido que intervenir en el procedimiento, no resultando legal la alusión al litis consorcio que se alega por éste; 4) Es irrelevante la mención de arrendatarios.

IV

El 4 de mayo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria, 51 y 434 de su Reglamento, 453 de La Ley Orgánica del Poder Judicial, 145 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los Reglamentos Orgánicos del Cuerpo de Secretarios Judiciales de 1988 y 2005, el artículo 241 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de 19 de abril de 1972, de 30 de enero de 1980, y de 27 de diciembre de 1996.

1. Se debate en este recurso si es posible inscribir una finca a nombre del demandado en un procedimiento en el que, por allanamiento de éste, el fallo acuerda, tras condenarle a pagar una determinada suma de dinero a los demandantes, se practique aquella inscripción. Concretamente la sentencia condena al demandado a que indemnice a la parte actora en la cantidad de unos millones de pesetas, valor correspondiente a la mitad indivisa de determinada finca inscrita a nombre de los demandantes, debiendo distribuirse dicha indemnización por partes iguales entre los actores, acordándose asimismo la inscripción registral de esa mitad indivisa de la finca de la que son titulares los susodichos actores a favor del demandado.

Presentado en el Registro el mandamiento judicial ordenando se practique dicha inscripción, acompañado del testimonio de la sentencia, el Registrador apreció cinco defectos: que la primera página del mandamiento no está firmada ni sellada; que ni el mandamiento ni la sentencia son firmes; que el titular registral del usufructo no aparece como parte en el procedimiento; que faltan datos esenciales de la persona a cuyo favor ha de hacerse la inscripción; y que no consta la situación arrendaticia de la finca.

2. El primer defecto se refiere a la ausencia de firma y sello en la primera hoja del mandamiento. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige que la documentación que produzca algún asiento en el Registro de la Propiedad tenga la condición de pública. La Resolución de 19 de abril de 1972 consideró que era suficiente, a fin de acreditar la autenticidad de un testimonio judicial, que todas las hojas estuvieran selladas y rubricadas por el Secretario Judicial. Sin embargo, ni la Ley Orgánica del Poder Judicial, ni la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni el Reglamento Orgánico del Cuerpo de Secretarios Judiciales, tanto en su redacción vigente en el momento de hacer la calificación como en su nueva redacción de 2005, ni siquiera la citada Resolución hacen de esta exigencia una condición necesaria para que el documento tenga la consideración de público a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Ello no implica desconocer que la ausencia de sello y rúbrica permite dudar de que la hoja u hojas que carecen de ellos podrían fácilmente haberse sustituido después de expedido el testimonio y no coincidir con las del documento original testimoniado. Sin embargo, en este caso, el Registrador, en su calificación, no expresa ninguna duda acerca de la autenticidad del documento y se limita a considerar la ausencia de sello y rúbrica como un defecto formal del mismo. Desde el momento en que la legislación no exige el cumplimiento de este requisito formal, éste sólo podría ser verdaderamente tal si el Registrador albergara alguna duda razonable acerca de la autenticidad de las hojas en las que no figuran sello y rúbrica. Como tales dudas no se expresan, ni hay razones para albergarlas, el defecto no puede ser mantenido y la nota, en este punto concreto, ha de ser revocada.

3. El segundo defecto se refiere a la necesidad de que, tanto el mandamiento como la sentencia, sean firmes. El Registrador da por hecho que la posi-

bilidad que ofrecen ambas resoluciones de poder ser recurridas excluye su firmeza. Sin embargo, esta posibilidad se ofreció en las respectivas resoluciones en el momento de dictarse, cuando, naturalmente, ambas eran recurribles y no habían adquirido firmeza. Cuando se acuerda el mandamiento, en un momento posterior, se dice que la sentencia es firme y, cuando se testimonia el mandamiento, en un momento también posterior, se dice asimismo que éste es firme. Por lo tanto no hay verdadera y propia contradicción en el hecho de que las resoluciones en cuestión reconozcan en el momento de ser dictadas la posibilidad de ser recurridas y que, en fechas posteriores, se afirme que han adquirido firmeza precisamente por no haber sido recurridas en el plazo concedido para ello. Por lo tanto, con independencia de que ambas resoluciones fueran recurribles, las dos han podido adquirir firmeza en los momentos en los que tal se afirma, posteriores siempre a las fechas en las que ambas se dictaron. En consecuencia, este segundo defecto no puede ser mantenido.

4. El tercer defecto se refiere a que los demandantes son sólo titulares en el Registro de la nuda propiedad, estando inscrito el usufructo a nombre de una tercera persona que no ha sido parte en el procedimiento. Con independencia de la evidente naturaleza subsanable del defecto en el caso de que el titular del usufructo hubiera ya fallecido y de que la inscripción parcial sólo puede, en principio, llevarse a cabo cuando así lo solicite expresamente el presentante (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no cabe duda de que, en este caso, en el que la inscripción parcial no puede implicar ningún perjuicio para nadie, ni para interesados ni terceros, el que el usufructo esté inscrito a nombre de persona que no ha sido parte en el procedimiento no puede ser defecto para suspender la inscripción de la totalidad del derecho, sino sólo de la parte del mismo, esto es, el usufructo, que aparece inscrita a nombre de otra persona (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), debiendo haberse limitado la suspensión de la inscripción precisamente a esta titularidad y no a la del total dominio. Así pues, con este carácter limitado, el defecto debe ser revocado.

5. El cuarto defecto se refiere a que en el mandamiento, que ordena la inscripción de la finca a nombre del demandado, no constan algunas de las circunstancias personales del titular registral que deben figurar en la inscripción. Así ocurre que no consta su estado civil y tampoco su régimen económico matrimonial y circunstancias del cónyuge en el caso de que se hallara casado (cfr. los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). Este defecto ha de ser confirmado debiéndose, no obstante, tener en cuenta que, para subsanarlo, no es necesario modificar ni la sentencia ni el mandamiento, sino que, tal y como tiene establecido este Centro Directivo para otros supuestos de inscripción de documentos judiciales, las circunstancias personales que falten por acreditar pueden hacerse conocer al Registrador por medio de instancia con firma legitimada por Notario suscrita por el interesado en el que se hagan constar las que falten.

6. El quinto y último defecto se refiere a la necesidad de manifestar la situación arrendaticia de la finca a fin de garantizar que, en caso de hallarse arrendada, el arrendatario pueda ejercer el derecho de retracto que le reconoce el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El fallo de la sentencia dice: que condena al demandado a que indemnice a la parte actora en la cantidad de tantas pesetas, valor correspondiente a la mitad indivisa de la finca, correspondiendo dicha indemnización por partes iguales a los actores, acordándose la inscripción registral de la mitad indivisa de la finca cuyos titulares son los demandantes a nombre del demandado. Sea cual sea el negocio jurídico por virtud del cual demandantes y demandado establecieron entre ellos la relación jurídica que dio lugar a la sentencia calificada, no cabe duda de que se trata de un negocio jurídico patrimonial inter vivos de naturaleza onerosa por virtud del cual se ha producido la transmisión del dominio de la mitad de la finca, una vivienda de naturaleza urbana. Con este antecedente, la necesidad de que se manifieste la situación arrendaticia de la finca es insoslayable, pues el caso cae de lleno en el supuesto de hecho del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sin que la aplicación del mismo pueda soslayarse por el hecho de ser objeto de transmisión la mitad indivisa de la finca y no la totalidad del dominio. Así lo ha reconocido este Centro Directivo para otro caso de transmisión de parte indivisa de finca urbana con los argumentos recogidos en la Resolución de 27 de diciembre de 1996. Por lo tanto, el defecto ha de ser mantenido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso respecto a los tres primeros defectos de la nota con la limitación expresada en los fundamentos respecto del tercero y confirmar los dos últimos.

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, 15 de marzo de 2006.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid número 2.

6916

RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Autobel, S. L.», contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Cistierna, doña Marta Gonzalbes Fernández de Palencia, por su negativa a practicar una nota marginal en asiento cancelado.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Alaez Alaez, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil «Autobel, S. L.», contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Cistierna, doña Marta Gonzalbes Fernández de Palencia, por su negativa a practicar una nota marginal en asiento cancelado.

Hechos

I

El día diecisiete de febrero de dos mil cinco, se presentó en el Registro de la Propiedad de Cistierna instancia suscrita por don Antonio Alaez Alaez, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil «Autobel, S.L.», en la que se solicita lo siguiente: «Se inscriba nota marginal y se expida certificación para esta parte, oficiando asimismo al Juzgado de Primera Instancia para su unión a los autos de juicio ejecutivo 26/93 ordenando la minoración antedicha del crédito y su acreditación en autos». El documento presentado fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento y vistos los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario, se suspende la práctica del asiento, por observarse los siguientes defectos subsanales: El título presentado no es hábil para la práctica del asiento solicitado en cuanto a forma ni contenido (arts. 3, 9, 12, 38, 142 y 143 L.H., y arts. 51 y 238 R.H.). No es posible practicar nota marginal alguna respecto de la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario de fecha 14/08/91 dado que ésta se encuentra cancelada y por tanto cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere, art. 97, L.H.). No se expide certificación dado que de la instancia presentada se deduce que se expida una vez practicada la nota marginal solicitada, aplicándose el principio de rogación recogido en el artículo 6 L.H. El Registro de la Propiedad no da parte de oficio al Juzgado de documentos presentados en esta oficina, a no ser que concurren las circunstancias prevenidas en el art. 104 R.H., siendo completamente improcedente ordenar al Juzgado de Primera Instancia de Cistierna, ninguna actuación relacionada con los autos de juicio ejecutivo 26/93, ni con ningún otro procedimiento que pueda llevarse ante los tribunales, cualquier reclamación de tipo judicial debe argumentarse y solventarse ante los tribunales competentes para ello (art. 45 L.E.C., 3 y 9 L.O.P.J. y STC 08/11784). Contra esta calificación podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar de la notificación de la presente calificación, mediante la presentación del escrito del recurso en este Registro de la Propiedad o en las Oficinas y Registros previstos en el artículo 327 de la L.H., y por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la propia Ley Hipotecaria, o bien instar, dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación, la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 27 bis de dicha Ley, en los términos establecidos por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de cuatro de julio de 2002 y por el Real Decreto 1.039/2003 de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del registrador sustituto, desarrollado por Resolución de la DGRN de la misma fecha. Cistierna, a 8 de marzo de 2005. La Registradora de la Propiedad. Fdo.: Marta Gonzalbes Fernández de Palencia.»

II

Don Antonio Alaez Alaez, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil «Autobel, S.L.», el 6 de mayo de 2005 interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: Que se ha limitado a pedir al Registrador de la Propiedad lo que permiten los arts. 142 y 143 de la Ley Hipotecaria y 238 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y que en resumidas cuentas se trata de dilucidar si la hipoteca de máximo concertada ha surtido efectos frente a terceros por haberse contraído la obligación y consiguientemente habiéndose producido una adjudicación de la finca hipotecada, el adjudicatario se debe o no subrogar en la carga que supone la hipoteca; que como resulta acreditado, un mes después de haberse concertado la hipoteca de máximo se contrajo una obligación de las garantizadas por la hipoteca y es ni más ni menos que la póliza de préstamo otorgada por el Banco Pastor, S.A., a la citada Autobel, S.L, obrante en las actuaciones; que aportan el título por el cual la hipoteca de máximo cobra virtualidad y por tanto deja de ser una mera garantía de obligaciones futuras a ser garantía de una obligación concreta, como está acreditado; que como resulta que en el citado procedimiento el adjudica-