

2. El Encargado del Registro Civil consular dictó auto de denegación de la inscripción el 11 de julio de 2006, por no resultar legalmente determinada la filiación respecto al supuesto progenitor español, D. F., ya que en el momento del nacimiento del interesado, la madre estaba casada con el ciudadano venezolano D. J., de quien no se separó hasta el 22 de febrero de 1978. Por tanto, de acuerdo con los arts. 113 y 116 del Código Civil, rige la presunción de paternidad del marido en el momento del nacimiento, por lo que no es posible practicar la inscripción si antes no se ejercita la correspondiente acción de impugnación de aquélla.

3. Notificado el auto al interesado, el supuesto progenitor español del mismo, D. F., interpuso recurso el 1 de noviembre de 2006 ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitando la inscripción de nacimiento en el Registro Civil consular de D. J., por ser su hijo, y aportando en el mismo acto copia del acta de matrimonio y de la sentencia de divorcio entre D.ª I. (madre del interesado) y D. J., copia del libro de familia donde consta el matrimonio entre D.ª I. y el apelante, partida de nacimiento de D. J. y sentencia de adopción del mismo por parte de D. F.

4. El Canciller del Consulado General de España en C., en funciones de Ministerio Fiscal, emitió informe negativo sobre la solicitud de inscripción, al no aportar el recurso ningún dato nuevo relevante sobre la determinación de la filiación del interesado. El Encargado del Registro Civil informó negativamente sobre el recurso presentado basándose en que la resolución recurrida se refirió exclusivamente a una supuesta filiación biológica, pues no se alegó por el promotor la filiación adoptiva ni se aportó título justificativo de la misma y los recursos contra la calificación registral no pueden fundar peticiones en títulos no presentados en tiempo y forma. El expediente se remitió a la Dirección General de los Registros y del Notariado para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

I. Vistos los artículos 116 del Código civil (Cc); 15, 16 y 23 de la Ley del Registro Civil (LRC); 66, 68, 80, 85, 311 a 316 y 358 del Reglamento del Registro Civil (RRC); la Instrucción de 7 de octubre de 1.988; y las Resoluciones de 4-1.ª y 2.ª de julio, 10-3.ª de septiembre, 20 de octubre y 27-3.ª de diciembre de 2001; 28-2.ª de mayo, 14-1.ª de octubre, 20-2.ª de abril de 2004; 22-1.ª de marzo de 2005; y 12-2.ª de abril de 2006.

II. Un nacimiento acaecido en el extranjero y que afecte a españoles puede inscribirse en el Registro Civil español sin necesidad de expediente, siempre que se presente la oportuna certificación de nacimiento del Registro extranjero y no haya duda de la realidad del hecho inscrito y de su legalidad conforme a la ley española (cfr. art. 23, II, L.R.C.) y siempre que el Registro extranjero «sea regular y auténtico, de modo que el asiento de que se certifica, en cuanto a los hechos de que da fe, tenga garantías análogas a las exigidas para la inscripción por la ley española» (art. 85, I, R.R.C.).

III. En este caso se pretende por el promotor del expediente su inscripción de nacimiento acaecido en Venezuela el 11 de febrero de 1976 en el Registro Consular español. Dicho nacimiento tuvo lugar siendo constante el matrimonio de la madre con persona distinta de la que en este expediente consta como padre biológico del interesado. Por el encargado del Registro Consular se denegó la inscripción por la presunción de filiación matrimonial del artículo 116 Cc.

IV. La inscripción de nacimiento del interesado se efectuó transcurridos 22 años desde que tuvo lugar, que fue en 1976. La madre había contraído matrimonio en 1972 con persona distinta de quien en esta inscripción aparece como padre biológico y dicho matrimonio no fue disuelto hasta 1978. Sin prejuzgar el contenido del derecho venezolano sobre las formas o títulos de determinación de la filiación, lo cierto es que la inscripción de nacimiento de una persona en el Registro Civil español está condicionado a la prueba del vínculo de filiación que resulta de la certificación de nacimiento del afectado en el Registro local, la cual, en cuanto a su eficacia registral en España está, a su vez, condicionada al principio de equivalencia de garantías de su autenticidad y veracidad conforme a lo que establecen los artículos 23 LRC y 85 RRC, lo que exige valorar dicha certificación en virtud del canon normativo que resulta del derecho español y con arreglo a éste debe quedar destruida la presunción de filiación matrimonial establecida en el artículo 116 Cc., y dicha presunción no puede considerarse que, con las alegaciones formuladas y las pruebas que se han aportado, haya sido destruida.

V. Con el recurso se acompaña, extemporáneamente, documentación relativa a la adopción del interesado por su presunto padre, la cual pudo y debió adjuntarse con la solicitud inicial del interesado, puesto que en dicho momento obraba ya en su poder. Al fundarse la petición que se formula en el recurso en dicha documentación y no haberse presentado ésta en tiempo y forma no procede su admisión (cfr. art. 358, III RRC).

Esta Dirección General ha acordado, de conformidad con la propuesta reglamentaria, desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 18 de julio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**18431** *RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Pronamur, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia n.º 6, a practicar la cancelación de una hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Letrado don José Luís Flores Bernal, en nombre de «Pronamur, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia, n.º 6, don José Tomás Bernal-Quirós Casciaro, a practicar la cancelación de una hipoteca.

#### Hechos

##### I

El 27 de noviembre de 2006 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Murcia, n.º 6, instancia de la misma fecha, suscrita por don Patricio Rosas Martínez, en nombre de la mercantil «Pronamur, S. L.», alegando: 1.º Que siendo la referida sociedad titular de pleno dominio de la finca registral 946, sección 11.ª, tomo 1801, libro 65, folio 32, adquirida en virtud de escritura de compraventa de 7 de junio de 2002, autorizada por el Notario don Carlos Peñafiel del Río; 2.º Que en fecha 8 de abril de 1983, en escritura autorizada por el Notario don Tomás Martínez Canales, la mercantil Sociedad Cooperativa de Hostelería y Similares de Murcia, Limitada, como anterior propietaria de la finca citada, constituyó sobre la misma una hipoteca unilateral de máximo hasta un total de ciento cincuenta millones de pesetas, señalando en la cláusula I «... reconoce haber realizado operaciones de compraventa con los acreedores que acepten la hipoteca voluntaria y constituida, que son las personas a cuyo favor se establece esta garantía hipotecaria, todas ellas como operaciones realizadas hasta ahora, y de las que nacen los créditos existentes en la actualidad...». Posteriormente en escritura de 27 de julio, autorizada por el mismo Notario, en subsanación de la anterior, se aporta la relación de todos los acreedores a favor de los cuales se constituyó la hipoteca y se indica la porción matemática que a cada uno corresponde en la cantidad máxima por principal y adicional para costas, quedando constituida a favor de ciento cincuenta y seis acreedores, respondiendo globalmente de un principal de 150.000.000 de pesetas y de 20.000.000 de pesetas para costas y gastos; 3.º Que posteriormente, según consta en la inscripción 12.ª, fue cancelada parcialmente respecto de varios acreedores. Que desde la fecha de reconocimiento y existencia de los créditos han transcurrido más de 23 años, la obligación se encuentra vencida y ha transcurrido en exceso el plazo señalado en la legislación civil para la prescripción de las acciones derivadas de la obligación garantizada (Artículo 1964 del Código Civil), al igual que también se encuentra prescrito el ejercicio de la acción hipotecaria. Que, salvo dos aceptaciones iniciales, la hipoteca no se encuentra aceptada, y no cabe su aceptación por encontrarse el derecho prescrito, y, respecto a las aceptaciones parciales, se considera que igualmente son susceptibles de cancelación por su falta de ejecución. Por último se suplica que, encontrándose la hipoteca mencionada dentro del supuesto contemplado en el artículo 82, último párrafo, de la Ley Hipotecaria, se sirva a acordar y proceder a la cancelación de la hipoteca unilateral mencionada.

##### II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Murcia n.º 6 fue calificada con la siguiente nota: Calificado negativamente el precedente documento, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho. HECHOS: 1.º Se presenta instancia con firma legítimada suscrita por Don Patricio Rosas Martínez, en representación de la mercantil «Pronamur, S. L.» lo que acredita con copia simple de la escritura de poder conferida por la representación de la sociedad el 9 de marzo de 2.004 en Murcia ante el Notario don Carlos Peñafiel de Río, la cual se acompaña. En dicha instancia se solicita la cancelación de la hipoteca constituida unilateralmente en escritura de 8 de abril de 1983, por el entonces propietario de la finca número 946 de la sección 11.ª de este Registro Cooperativa CICHYS ante el Notario don Tomás Martínez Canales, subsanada por otra autorizada ante el mismo Notario el 27 de julio de 1983, por considerar que desde la fecha de reconocimiento y existencia de los créditos han transcurrido más de 23 años, por lo que se encuentra prescrito el ejercicio de la acción hipotecaria, y por ello encontrándose la hipoteca mencionada dentro del supuesto contemplado en el artículo 82 último párrafo de la Ley Hipotecaria. 2.º Según el Registro de la propiedad, anotación letra C de suspensión de hipoteca unilateral e inscripción 6.º de conversión de hipoteca unilateral de la finca 946 de la sección 11.ª folios 23 y siguientes y 26 y siguientes, respectivamente, del libro 165 de dicha sección de éste Registro, en su cláusula II, se establece que «El plazo de duración de todas las operaciones hasta ahora concertadas y las que en el futuro se puedan concertar no podrá exceder nunca de cinco años a partir del día

ocho de abril de mil novecientos ochenta y tres», y en la cláusula IV, que «a tenor de lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria y 245 y 246 del Reglamento para su ejecución, en el momento del vencimiento del plazo señalado... el saldo acreedor a favor de los acreedores que hayan aceptada la hipoteca, se determinará alternativamente... La referida hipoteca unilateral fue constituida a favor de 156 acreedores distintos y en la proporción que consta en la inscripción 6.<sup>a</sup> antes indicada. De los acreedores aludidos las mercantiles Sucesores de Luis Cremades, S. A. con una cuota de participación en el crédito de 0,10 % y Comercial Caravaca, S. L. en cuanto a otra cuota de 0,182 % aceptaron la hipoteca, respectivamente, por escrituras otorgadas en Alcantarilla el 6 de febrero de 2002 ante el Notario doña Juana-María Vidal Pérez, y el 25 de junio de 2002 ante el Notario de Murcia don César-Carlos Pascual de la Parte, según notas al margen de la inscripción 6.<sup>o</sup> de fechas 7 de mayo y 10 de julio de 2002. Ceditas dichas participaciones de cuotas de hipoteca a la mercantil «Satur 51, S. L.» en escrituras, respectivas otorgas en Alcantarilla ante el Notario citada el 15 de marzo de 2001, y en Murcia, ante el también Notario referido, el 24 de abril de 2001, inscritas por las inscripciones 7.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> de dicha finca, en fechas 7 de mayo y 11 de julio de 2002, y cedidas nuevamente ambas cuotas o participaciones a la sociedad «Promolópez, S. L.» actual titular, por escritura otorgada ante el notario de Murcia Don Cesar-Carlos Pascual de la parte, el 25 de octubre de 2001, que motivaron la inscripción 9.<sup>a</sup> de fecha 11 de julio de 2002. Por la inscripción 10.<sup>a</sup> de fecha 9 de septiembre de 2002, consta inscrita la adquisición de dominio de la finca 946, a favor de la mercantil «Pronamur, S. L.» en virtud de compra en subasta mediante escritura otorgada en Murcia el 7 de junio de 2002 ante el Notario de Murcia don Carlos Peñafiel del Río, y por la inscripción 11.<sup>o</sup> se constituye hipoteca a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A. en escritura otorgada en Murcia el 19 de julio de 2002 ante el Notario último referido, practicándose la inscripción el 25 de septiembre de 2002.

Con posterioridad se han practicado la inscripción 12, 13, 14, 15 y 16, de cancelación parcial, por las cuales se cancela en virtud de los correspondientes títulos, la hipoteca unilateral en cuanto a treinta y tres titulares de cuotas indivisas del crédito hipotecario. Fundamentos de Derecho: 1.<sup>o</sup> Se debe tener en cuenta que según el artículo 82, párrafo quinto de la Ley Hipotecaria, para proceder a la cancelación de hipotecas, por caducidad de la inscripción, transcurrido el plazo de prescripción del derecho, se ha de contar no desde la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución (en este caso el 8 de abril de 1983), como hace el solicitante, sino desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecho en su totalidad según el Registro (en este caso cinco años a partir del 8 de abril de 1983) es decir el 8 de abril de 1988 al que sumados los 20 años (artículo 128 L. H.), más el año siguiente sin renovación, o interrupción de la prescripción o ejecución de la hipoteca, se concluye que por el motivo acogido por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria no se puede practicar la cancelación solicitada de hipoteca hasta el 8 de abril de 2009. 2.<sup>o</sup> Igualmente ha de reconocerse en cuanto a las participaciones indivisas de 0,101 % y 0,182 % que pertenecieron a sucesores de Luis Cremades S. A. y Comercial Caravaca, S. L. aceptadas en su día, y posteriormente cedidas hasta llegar al actual titular de ambas participaciones «Promolópez, S. L.», que se encuentran en las hipótesis contempladas en el último inciso del artículo 82, de haber sido renovadas e interrumpida la prescripción a efectos de dicho artículo. Y 3.<sup>o</sup> En cuanto al solicitante que suscribe la instancia, en nombre de la mercantil propietaria, no acredita con la copia simple aportada la representación en forma legal, dada la falta de garantía, debiendo acreditarse con la copia auténtica de la correspondiente escritura de poder, artículos 1.280. 5 del Código Civil y 221 y 250 Reglamento Notarial y Resolución de la D.G.R.N de 13 de julio de 1999. En virtud de lo cual acuerdo: 1.<sup>o</sup> Denegar la cancelación de hipoteca solicitada, con carácter general para las cuotas indivisas vigentes por no haberse producido el plazo previsto para la caducidad de la inscripción, según el artículo 82 párrafo último de la Ley Hipotecaria, de 20 años, más uno más sin interrupción de la prescripción o sin renovación, a contar desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecho en su totalidad, según el Registro (cinco años mas a partir del 8 de abril de 1983) que es el de 8 de abril de 2009. 2.<sup>o</sup> Además, en concreto en cuanto a las dos participaciones indivisas de crédito hipotecario que han sido aceptadas y cedidas, por encontrarse interrumpida la prescripción a los efectos del artículo 82 citado. Y 3.<sup>o</sup> Por no acreditarse indudablemente la representación o solicitud del titular registral.

Los dos primeros defectos tienen, en este instante, carácter insubsanable. El tercer defecto es de carácter subsanable. Con esta fecha se procede a practicar la notificación al presentante e interesado de la calificación efectuada, prorrogándose el asiento por 60 días hábiles a contar desde la notificación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la precedente calificación, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, se puede interponer potestativamente recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. El recurso, en el caso en que se opte por iniciarlo ante la Dirección Gene-

ral de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro para su remisión a dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar al escrito del recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. El recurso debe interponerse en el plazo de un mes si se opta por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado y de dos meses en el caso de que se interponga ante el Juzgado competente a contar desde la notificación. También podrá el interesado instar al Registrador firmante de la presente calificación, dentro de los quince días siguientes a la notificación de la misma, otra nueva calificación por el Registrador sustituto que rotatoriamente corresponda, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto (BOE de 2 de agosto de 2003). En Murcia, a 22 de enero de 2007. El Registrador. Firma ilegible.

### III

El Letrado don José Luis Flores Bernal, en nombre de la mercantil «Pronamur, S. L.», interpuso recurso contra la anterior calificación, y alegó: 1.-Que se considera que el Sr. Registrador en su calificación interpreta erróneamente las cláusulas II y IV de la escritura de hipoteca de fecha 8 de abril de 1983. Que se ha de tener en cuenta que la hipoteca cuya cancelación se interesa accede al Registro en virtud de la escritura antes citada y otra de 27 de julio de 1983, de subsanación de la primera. Que el Sr. Registrador entiende que las cláusulas II y IV de la primera escritura de hipoteca, se establecido un plazo de duración de cumplimiento de las obligaciones garantizadas y vencimiento, sin embargo se entiende que en las escrituras ha quedado sin fijar, de forma expresa y concreta, el plazo de duración, el de cumplimiento de las obligaciones reconocidas y garantizadas y el de vencimiento y ejecución, a pesar de las referencias que a ello hace la primera escritura. Para una correcta interpretación del plazo de duración señalado en la cláusula II de la primera escritura hay que tener presente que esta escritura aparte de reconocer los créditos existentes, es como una declaración de voluntad cuya intención es constituir también una hipoteca de máximo, a fin de garantizar operaciones comerciales futuras, sin perjuicio de garantizar operaciones ya realizadas. En la segunda escritura que se realiza la subsanación se recoge una certificación de los acuerdos del Consejo Rector de la mercantil hipotecante y se contiene la relación de los créditos reconocidos y la porción matemática que a cada uno de los acreedores le corresponde en la cantidad máxima de principal y costas y gastos. (Anexos I y II). Por la segunda escritura el deudor hipotecario reconoce una deuda existente de 201.596.798 pesetas de principal, garantizando con la hipoteca solamente la cantidad de 150.000.000 pesetas por principal. Que ya no cabe hablar de hipoteca de máximo ni de garantizar operaciones futuras, la garantía hipotecaria de un máximo de 150.000.000 pesetas se ha consumido, se encuentra agotada en su totalidad. Por otra parte, lo que se garantiza con la segunda hipoteca son créditos existente y, por tanto, vencidos. Que interpretando la cláusula II de la primera escritura, se entiende que la hipoteca unilateral cuya cancelación se interesa, se constituyó para garantizar única y exclusivamente los créditos que se relacionan en el anexo que va unido a la segunda escritura de subsanación, sin posibilidad de garantizar operaciones futuras, y que en la misma no se ha establecido plazo de duración, ni de satisfacción de los créditos ni de vencimiento. Por lo que los créditos por ella garantizados, siendo existentes y reconocidos a la fecha de su reconocimiento, son exigibles desde el momento de su constitución. 2.-Que la mentada cláusula II no pasa de ser una mera declaración de intenciones desvirtuada por la escritura de subsanación posterior, con la que se contradice, en la que ya se señalan los créditos existentes y vencidos, sin especificar el plazo concreto y determinado para su vencimiento, como sería exigible, en virtud de los Principios de Especialidad y Determinación Hipotecaria (artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario y concordantes). Es una cláusula que carece de trascendencia, no sólo por su indeterminación, sino por que se contradice con las actuaciones posteriores. 3.-Que hay que tener presente que la mercantil que constituyó la hipoteca fue declarada en estado legal de quiebra necesaria, lo que supone la imposibilidad de contraer nuevas obligaciones y el vencimiento anticipado de las garantizadas, según indica la cláusula VII, d) de la primera escritura.

### IV

El Registrador de la Propiedad con fecha de 9 de marzo de 2007 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1964 del Código Civil, 2.1.<sup>o</sup>, 79.2.<sup>a</sup>, 82 y 128 de la Ley Hipotecaria, así como la resolución de esta Dirección General de 7 de julio de 2005.

1. Figura inscrita en el registro una hipoteca unilateral constituida en 1983. En una primera inscripción se constituye la hipoteca a favor de diver-



«operaciones realizadas hasta ahora y de las que nacen los créditos existentes en la actualidad y ... las... que en el futuro se puedan concertar entre las partes hasta un máximo...». Se establece también que «el plazo de duración de todas las operaciones hasta ahora concertadas y las que en el futuro se puedan concertar no podrá nunca exceder de cinco años a partir de esta fecha.» Por una ulterior inscripción accede al Registro una escritura de rectificación de la primera por la que se reconocen los créditos garantizados.

Se presenta en el Registro instancia por la que se solicita la cancelación de la hipoteca por haber transcurrido el plazo de preinscripción señalado por la legislación civil, y de conformidad con lo que establece el párrafo 5.º del artículo 892 de la Ley Hipotecaria.

El Registrador deniega la cancelación por entender que el «dies a quo» del plazo de prescripción es el día en que la prestación pactada debió ser satisfecha, según el Registro, es decir, transcurrido el plazo máximo cinco años desde la constitución de la hipoteca.

El interesado recurre alegando que todos los créditos garantizados estaban vencidos, por lo que el plazo ha de empezar a contarse desde la fecha de la escritura de constitución de la hipoteca.

2. El recurso ha de ser desestimado. De la inscripción se deduce con claridad que el plazo de cinco años no era sólo para las nuevas obligaciones, que luego no se contrajeron, sino también para las existentes, porque, si no fuera así, al aclarar la escritura rectificatoria que no existen más obligaciones que las inicialmente relacionadas, se hubiera modificado el plazo, lo que no se hizo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 26 de septiembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**18432** *RESOLUCIÓN de 27 de septiembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Antonio Rodríguez Peña, contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe, n.º 1, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don José Antonio Rodríguez Peña, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Getafe, n.º 1, don Juan Sarmiento Ramos, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo.

## Hechos

### I

En Expediente de Dominio para Reanudar el Tracto Sucesivo, autos 100-P/2000, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número cuatro, de Getafe, promovido por don José Antonio Rodríguez Peña, fue dictado auto con fecha de 16 de julio de 2003 en el que se declara justificado el dominio a favor del promotor y de su esposa para la sociedad de gananciales de la finca urbana, registral 8.288 del Registro de la Propiedad de Getafe, n.º 1, acordando la inscripción a su nombre y al de su esposa en el citado Registro de la Propiedad, por reanudación del tracto sucesivo, con cancelación de las inscripciones contradictorias vigentes obrantes en dicho Registro.

### II

Presentado testimonio del citado Auto en el Registro de la Propiedad de Getafe, n.º 1, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendido el despacho del presente documento, presentado 16 de octubre corriente, bajo el asiento 2360, Diario 219, por los siguientes defectos: Dado que la última inscripción de dominio de la finca 8.288 de Getafe, tiene menos de treinta años de antigüedad, habrá de especificarse que el titular respectivo, Construcciones Losa y Melendo, S. A., ha comparecido en el expediente de dominio seguido y no ha formulado oposición o, en caso de no haber comparecido, fue citado tres veces, una de ellas personalmente. (cfr. artículo 202 LH y reiterada doctrina de la DGRN). Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la DGRN en el plazo de un mes desde su recepción, conforme a los artículos 324 y ss. LH. Asimismo, podrá solicitarse la aplicación

del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis LH (cfr. artículo 19 LH). En Getafe, a 20 de octubre de 2003. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Juan Sarmiento Ramos».

El recurrente solicitó del Juzgado de Primera Instancia, n.º 4, de Getafe que hiciera constar en el testimonio del auto los extremos solicitados en la calificación, dictándose providencia por el Juzgado de fecha 27 de noviembre de 2003 en la que se hace constar: «El testimonio que se devuelve adiciónese, por medio de testimonio de la presente en el sentido de hacer constar que según aparece en los autos, se hizo la notificación al titular registral Construcciones Losa y Melendo, S. A., en la persona de don Rafael G. G., a fin de que en el término de diez días pudiera comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho conviniera, practicándose la misma con fecha 11 de abril de 2002, sin que compareciera en autos, devuélvase nuevamente al solicitante el testimonio para su presentación en el Registro.» Presentado el Testimonio del auto con la providencia anteriormente transcrita en el Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente calificación: «Suspendido nuevamente el despacho del presente documento que ha sido reintegrado el día once de diciembre con adición librada por el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Getafe, el día veintisiete de noviembre de dos mil tres, por los siguientes defectos. Debe especificarse, como se indicase en la anterior nota de calificación, si la citación de «Construcciones Losa y Melendo, S. A.» en el expediente de dominio seguido se hizo tres veces y una de ellas personalmente (dado que no compareció).—Debe acreditarse la relación jurídica vigente que une a don Rafael García con la entidad Construcciones Losa y Melendo, S. A. y en cuya virtud las citaciones practicadas a aquel producen plenos efectos frente a ésta. (cfr. artículo 3 y 20 L.H.). Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso ante la D.G.R.N., en el plazo de un mes, contados desde la fecha de recepción, cfr. artículos 324 y ss. LH. Asimismo, se le informa de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis LH. (artículo 19 L.H.). Getafe, 16 de diciembre de 2003. El Registrador». Firma ilegible.

Presentado el Testimonio del Auto nuevamente fue calificado con la siguiente nota: «Suspendido el despacho del presente documento, presentado el 4 de marzo corriente, bajo el asiento 2268 diario 220, por los siguientes defectos: Se reiteran las dos anteriores calificaciones de 20 de octubre y 16 de diciembre de 2003. Téngase en cuenta que la adición —sic— de 27 de noviembre de 2003, dada por el Juzgado número 4 de esta ciudad, no permite tener por subsanado el defecto básico de la primera de las notas referidas, toda vez que: a) No es lo mismo citación personal que citación en la persona de...; el término «personal» que se emplea por el artículo 202 LH, hace referencia al modo de practicarse la citación, circunscribiéndose a aquella que se entiende directamente con la persona que debe ser citada, lo cual es diferente de la citación en la persona de..., que puede haberse practicado por edictos (cfr. artículo 152 y ss. LEC, en especial los artículos 152-2 y 164). Y b) el —sic— difícilmente puede entenderse cumplido el requisito de citación del 202 LH, si se afirma que tal citación se hizo a determinada persona distinta del titular registral, y no se acredita que aquella esté unida a esta por una relación jurídica en cuya virtud las citaciones que se practicaron a aquella producen plenos efectos en la esfera jurídica de esta, correspondiendo al registrador comprobar la validez, vigencia y subsistencia de tal relación, a fin de tener por cumplidas las garantías legalmente prevenidas para que el titular registral pueda ser desprovisto de su titularidad registral y cuyo control le está especialmente encomendado (cfr. artículos 18, 20 y 202 LH) Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la DGRN en el plazo de un mes desde su recepción, conforme a los artículos 324 y ss. LH. Asimismo, y en el plazo de quince días, puede solicitarse la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis LH (cfr. artículo 19 LH) En Getafe, a 8 de marzo de 2004. El Registrador. Juan Sarmiento Ramos».

### III

Don José Antonio Rodríguez Peña interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó: Que se volvió a presentar el Testimonio del Auto con fecha 4 de marzo de 2004 en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad, n.º 1, porque el Juzgado de Primera Instancia, número 4, de Getafe manifestó que el título contenía todas las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria y que era misión del Juez el control de todos los requisitos exigidos por el expediente. Que la función calificadora del Registrador se debe limitar. 1.º Comprobar las formalidades extrínsecas de documento judicial, 2.º Comprobar la competencia del Juez, así como la congruencia del mandato con la naturaleza del juicio seguido. Todo lo demás escapa a la función calificadora del Registrador; por tanto, en este caso, el Registrador de la Propiedad se ha extralimitado en su función. Que la obligatoriedad del cumplimiento de los mandatos judiciales por parte de los Registradores de la Propiedad viene recogida en numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del