

de un derecho que asegura un único crédito cuyo montante es fijado en la demanda (piénsese además que la pluspetición en modo alguno excluye la legitimidad del acreedor por la venta, cfr. 558 Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y revocar la nota de la Registradora.

Madrid, 13 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid.

4104

RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cinco de Barcelona, don Alberto Yusta Benach a inscribir una sentencia en la que se declara la nulidad de una adjudicación de finca en procedimiento ejecutivo, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José María Fornell Oller, en nombre y representación de la entidad «Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cinco de Barcelona, don Alberto Yusta Benach a inscribir una sentencia en la que se declara la nulidad de una adjudicación de finca en procedimiento ejecutivo, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En fecha 24 de marzo de 1995 la sección 16 de la Audiencia Provincial de Barcelona, a través del rollo de apelación número 881/93-B procedentes de los autos de juicio declarativo de menor cuantía número 519/88, dictó sentencia en méritos de la cual se estimó la demanda interpuesta en su día por «Banco Simeón y Banco Exterior de España», declarando la nulidad de las actuaciones desarrolladas en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 950/84 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Barcelona, y por tanto la nulidad de la adquisición del título de don A.R.F., adjudicatario de la finca registral 12437, en subasta pública celebrada en dicho procedimiento. La situación registral de la finca es la siguiente: Inscripción número 12 de dominio a favor de don A.R.F., en virtud de auto de adjudicación recaído en procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria, de fecha 7 de diciembre de 1988. Anotación preventiva Letra Ñ de demanda de nulidad de dicho procedimiento a favor de «Banco Simeón, Sociedad Anónima» y «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», de fecha 18 de diciembre de 1988. Inscripción número 13 de dominio a favor de don J.R.B. y doña G.V.P., en cuanto al usufructo, y a favor de don J.R.V., en cuanto a la nuda propiedad, en virtud de compraventa otorgada por el anterior titular registral. Anotación Letra O de prórroga de la anterior demanda. Anotación preventiva letra R de cancelación de la mencionada demanda. Inscripción número 14 de nuda propiedad en favor de don Juan R.B. y Doña G.V.P. a título de herencia.

II

Presentada la anterior sentencia en el Registro de la Propiedad, número cinco de Barcelona, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del presente documento por constar registralmente cancelada la anotación preventiva de la demanda que dio lugar al procedimiento en el que se dictó sentencia cuya inscripción se solicita, y haber adquirentes de dominio posteriores a aquella anotación que no fueron demandados en el procedimiento: todo ello conforme a los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria. Defectos insubsanable. Contra esta nota de calificación cabe recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya por plazo legal de cuatro meses a contar desde esta fecha, de conformidad con el artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Barcelona, 23 de junio de 1999.—El Registrador». Firma ilegible.

III

Don José María Fornell Oller, en nombre y representación de la entidad «Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima» interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la nulidad del título de adquisición derivado del procedimiento hipotecario comporta la nulidad de todos cuantos actos y contratos trae por causa, y por lo tanto la de la venta efectuada por don A.R.F. a favor de don J.R.B. y doña G.V.P., en cuanto al usufructo, y a favor de don J.R.V. en cuanto a la nuda propiedad, al ser dicha venta posterior a la anotación preventiva de demanda, en virtud de la cual se impugnaba el título de adquisición del vendedor, ya que los compradores, en modo alguno, son terceros hipotecarios, protegidos por la fe pública registral, sino que están afectos a la anotación preventiva de demanda anterior a la presentación de su título. Que la calificación del Registrador infringe el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, pues la cancelación de la anotación de demanda obrante en la letra R, no significa la convalidación de los actos y contratos efectuados. Que la nulidad es publicada en el Registro a través de la anotación letra R. Que se infringe el principio de tracto sucesivo reconocido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al haberse practicado una inscripción derivada no sólo de un título que es nulo, sino que además la nulidad consta registralmente.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que la finalidad de la anotación preventiva de demanda es la de modular la actuación del principio de prioridad registral, estableciendo una especie de reserva de prioridad en favor del anotante, de modo que, si la demanda es estimatoria serán cancelados los actos dispositivos posteriores y si es desestimatoria quedarán consolidados y devendrán plenamente eficaces. (artículo 198 del Reglamento Hipotecario). Que el asiento de anotación preventiva de demanda es temporal, sujeto a caducidad (artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 de su Reglamento y resolución de 15 de julio de 1999). Que aunque la anotación preventiva de demanda no se hallare cancelada, tampoco podrá llevarse a efecto la inscripción sin más de la sentencia, ya que el asiento posterior de dominio fue practicado en virtud de título de fecha anterior a la dicha anotación, supuesto en el cual es necesario la citación de sus titulares en fase de ejecución.

V

El Presidente de la Audiencia Provincial de Barcelona informó en el sentido de que entendía aplicable el artículo 199, segundo párrafo del Reglamento Hipotecario y que por lo tanto procedía practicar la inscripción.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña estimó el recurso interpuesto contra la nota del Registrador, basándose en las alegaciones del recurrente, ordenando la práctica de la inscripción.

VII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 77, 82, 83 y 97 de la Ley Hipotecaria.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de una sentencia de nulidad de negocio adquisitivo del transmitente del actual titular registral, habida cuenta que: a) aunque el procedimiento en que se dicta aquella sentencia, había sido anotado el 18 de diciembre de 1988, y prorrogada la anotación, la misma estaba ya cancelada al tiempo de realizar la calificación impugnada (23 de junio de 1999); y b) el negocio adquisitivo del actual titular registral se otorgó el 7 de diciembre de 1988.

El Registrador deniega la inscripción «por estar caducada registralmente la anotación de demanda que dio lugar al procedimiento en que se dictó la sentencia cuya inscripción se ha solicitado, y haber adquirentes de dominio posteriores que no han sido parte en el procedimiento, todo ello conforme a los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria.»

2. Si se tiene en cuenta que: a) los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria); b) que cancelado un asiento cesa todos sus efectos (cfr. artículos 77 y 97

de la Ley Hipotecaria), de modo que cuando el asiento cancelado es una anotación de demanda, los titulares posteriores quedan libres de las restricciones registrales que ésta implicaba, y ya no podrán sus respectivos asientos ser afectados como consecuencia de lo acontecido en un procedimiento en el que no han sido partes (cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria), deberá confirmarse el defecto impugnado; sin que deban examinarse ahora las razones por las que se cancelara en su día esa anotación de demanda; y sin que puedan admitirse las alegaciones de indefensión, toda vez que no se prejuzga aquí sobre la efectiva nulidad del negocio adquisitivo del actual titular registral, como consecuencia de la nulidad declarada del derecho de su causante, sino que únicamente se afirma que la cancelación del asiento de aquél no podrá realizarse, aún cuando procediese, sin su consentimiento o sin la oportuna resolución dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 14 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

4105

RESOLUCIÓN de 15 de enero de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Carlos María García Ortiz, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad, número dos de Madrid, don Francisco Borruel Otín, a inscribir una escritura de confesión de privatividad.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Carlos María García Ortiz, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad, número dos de Madrid, don Francisco Borruel Otín, a inscribir una escritura de confesión de privatividad.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Carlos María García Ortiz, el 25 de febrero de 2002, doña Eulalia S. P., interviniendo además de por sí, en nombre y representación de su esposo, don Félix R. R., otorgó escritura de confesión de privatividad, referida a la compra y adquisición de una doceava parte indivisa de la finca número 13.496 y 13.494, del Registro de la Propiedad, número dos de Madrid. Dichas participaciones de finca se compraron del modo siguiente: Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Roán Martínez, el 23 de julio de 1953, con el número 1.352 de protocolo, don Manuel S. M., como mandatario verbal de la compradora, compareció a la compra y adquisición de las participaciones expresadas; y mediante escritura autorizada por el Notario de Villagarcía de Arosa, don José Pablo Egerique Villalba. El 18 de agosto de 1953, con el número 832 de protocolo, doña Eulalia S. P., haciendo uso del poder que luego se dirá, ratificó íntegramente la escritura de compraventa. En dicha escritura actuó, además de por sí, en nombre y representación de su esposo haciendo uso del poder expresado, transcribiendo las facultades que tenía para «declarar la procedencia del dinero que invierta en sus operaciones», no se expresó que la compra la efectuaba con dinero privativo. En la escritura de confesión de privatividad la representación de su esposo la justificó, mediante la exhibición de copia autorizada del poder que aquél le confirió mediante escritura autorizada por el Notario de La Coruña, don Ramiro Prego Punin, el 28 de marzo de 1952, con el número 700 de protocolo. Se testimonió parcialmente, en lo pertinente, expresándose lo siguiente: «De copia autorizada de dicha escritura de apoderamiento, que he tenido a la vista, transcribo a continuación los particulares pertinentes al presente otorgamiento, sin que en lo omitido, por innecesario. haya nada que lo limite, anule o condicione: «Don Félix R. y R.,... dice: Que confiere a favor de su esposa, doña Eulalia S. P.,... la más amplia licencia marital, para que con respecto a los bienes y derechos propios de ella, haga uso de las siguientes facultades:... Compre,... bienes y derechos de todas clases; Declare la procedencia del dinero que invierta en sus operaciones ... Formalice y suscriba las escrituras públicas, actas notariales y documentos privados que hagan preciso el uso de esta licencia marital, que quiere que en todo momento sea considerada amplia, bastante para cuantos actos sea requerida, aun cuando aquí no consten enumeradas...»

II

Presentada la anterior escritura de confesión de privatividad en el Registro de la Propiedad número dos de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria introducido por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, le notifico que en la escritura otorgada en Madrid el 25 de febrero de 2002, ante el Notario Carlos María García Ortiz, número de protocolo 690, presentada bajo el asiento 188 del diario 87, se observa el siguiente defecto: Denegada la inscripción del precedente documento por observarse el defecto insubsanable siguiente: Mediante las dos escrituras que se citan en los exponendos I y II las fincas están inscritas, durante la vigencia del Reglamento Hipotecario de 1947, promulgado por el Real Decreto de 14 de febrero de 1947, a nombre de doña E. S. L., casada con don F. R. R., de acuerdo con la norma del artículo 95 apartado segundo que dice que «Si no se demostrase la procedencia del dinero, se consignará en la inscripción esta circunstancia, indicándose, además si el marido asevera o no que el precio o la contraprestación es de la propiedad exclusiva de la mujer, sin que prejuzgue la inscripción la naturaleza privativa o ganancial de tales bienes». Según la inscripción no se demuestra la procedencia del dinero, ni hay aseveración sobre la procedencia del dinero. La mujer no puede hacer cincuenta años después una manifestación contraria a sus propios actos, y que además perjudica los derechos de su marido don F. R. R., de acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 96 del mismo Reglamento, según el cual los actos de disposición de dichos bienes corresponderá a la mujer, con el consentimiento del marido, régimen totalmente contrario al que se pretende establecer con la confesión cuya inscripción se deniega. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Ley 24/2001. «Boletín Oficial del Estado» de 31 de diciembre. Madrid, 12 de abril de 2002.—El Registrador, Fdo.: Francisco Borruel Otín».

III

El Notario de Madrid, don Carlos María García Ortiz interpuso, contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la nota no se ajusta al actual régimen jurídico de las aseveraciones y confesiones de privatividad constituido por el artículo 1.324 del Código Civil a nivel sustantivo, y por el artículo 95 del Reglamento Hipotecario a nivel registral. Que la inscripción efectuada no prejuzga la naturaleza privativa o ganancial. Que la Ley y el Reglamento actual permiten efectuar y hacer constar en el Registro la aseveración o confesión de privatividad (aún para inscripciones anteriores al año 1981) Que de la nota resulta que «Según la inscripción no se demuestra la procedencia del dinero ni hay aseveración sobre la procedencia del dinero», pero sí en la escritura recurrida cuya constancia registral se solicita. Que el artículo 1.324 del Código Civil, no exige que la confesión se haga en el momento de la adquisición; puede efectuarse con posterioridad (artículo 95.6 del Reglamento Hipotecario) siempre que no sea contrario a los actos propios del confesante. Que en la nota se señala que «la mujer no puede hacer cincuenta años después una manifestación contraria a sus propios actos», y en el momento de la compra la esposa no dijo que adquiría para su sociedad de gananciales, por ello, se inscribió conforme a la regla segunda del entonces vigente artículo 95 del Reglamento Hipotecario, sin prejuzgar la naturaleza de los bienes. Que con respecto al perjuicio del marido, alegado en la nota, hay que señalar que la función calificadora del Registrador, regulada en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, no se puede extender a este punto. Si el esposo otorgó poderes a la esposa y no los ha revocado, el que el Registrador diga que «además perjudica los derechos de su marido» está fuera de lugar, y el consentimiento del esposo, también alegado en la nota, ya lo prestó previamente en la escritura de poder.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó lo siguiente: Que según la inscripción, que esta bajo la salvaguardia de los Tribunales, de acuerdo con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, doña Eulalia S. P. compareciendo ante Notario con la misma licencia y poder que hace ahora, otorgado por su marido el 28 de marzo de 1952, no hace manifestación alguna sobre la procedencia del dinero, ni se demuestra la procedencia del mismo, teniendo facultades para ello en aquel momento, en virtud del poder otorgado. Que lo que no puede hacer doña Eulalia S. P. es rectificar el Registro que otorga derechos a su marido, porque el poder, si bien le faculta para declarar el carácter privativo de los bienes que adquiere, declaración que debe hacer en el momento de la adquisición, no puede por sí sola rectificar la inscripción sin el consentimiento de su marido.