

mil cuatro, asiento 1078 del diario 79, se califica el Mandamiento precedente en los siguientes términos. II.—En el precedente Mandamiento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable: Única.—El procedimiento judicial se ha dirigido contra don William Henry Hill, estando actualmente inscrita la finca registral sobre las que recae la anotación de embargo interesada a favor de persona distinta a dicho deudor, no habiendo sido dirigido el procedimiento contra ésta. Defecto insubsanable. A los anteriores hechos, son de aplicación lo siguientes: Fundamentos de Derecho. I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1.º El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, a tenor del cual: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». El referido defecto se reputa insubsanable. III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En su virtud, acuerdo denegar, la práctica de la anotación preventiva de embargo interesada en el documento objeto de la presente calificación, en relación con la circunstancia expresamente consignada en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indica en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última e las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No cabe, dado el carácter insubsanable del defecto apreciado, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro el plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria en la redacción dada a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2001 (BOE 31-12-2001). Asimismo conforme al artículo 19 bis) de la vigente Ley Hipotecaria según su última redacción —Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social— asiste al interesado la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria. El referido artículo 19 de la Ley Hipotecaria ha sido desarrollado por el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto (B.O.E. número 184 de 2 de agosto de 2003). En Málaga, a 10 de enero de 2005. El Registrador. Fdo. Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez.

III

Don Manuel López López interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en el siguiente argumento: I) que en este caso no se causa perjuicio a la titular registral doña Marja L., la cual vendió la finca a don William H.H. hace más de veinte años, percibió el precio y no se preocupó de inscribir la venta, por lo que no hay indefensión de esta señora, ni se la perjudica desposeyéndola de un derecho que vendió hace mas de veinte años, tiempo suficiente para que el comprador haya usucapido la finca. II) que sí existe indefensión para el recurrente, ya que la medida cautelar no prejuzga sobre el fondo del asunto, no causa daño a doña Marja L. ni a don William H.H, siendo además evidente el riesgo de que don William H.H. inscriba su escritura de compraventa y venda a un tercero. III) que el Registrador podía haber practicado la anotación y notificarlo a la titular registral, de modo análogo a la anotación de embargo. Además la DGRN admitió en un caso análogo la anotación de la demanda aún en el caso de que no se hubiera dirigido contra el titular registral,

siempre que se hubiera notificado la demanda a los titulares registrales, todo ello en aras del artículo 24 de la Constitución Española.

IV

El 2 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española, 733 y 739 a 742 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 20 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro mandamiento ordenando, como medida cautelar, la anotación preventiva de demanda sobre determinada finca. En el Auto correspondiente, la Juez estima que, dándose razones suficientes y, en atención a evitar que el demandado pueda enajenar la finca a terceros de buena fe, acuerda, de conformidad con lo que establecen los artículos 726, 727, 728 y 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que no se notifique tal medida cautelar al demandado.

El Registrador deniega la anotación por ser el titular registral persona distinta del demandado. El interesado recurre.

2. Alega el recurrente la excepcionalidad de la anotación preventiva tomada como medida cautelar, como resulta de los artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil anteriormente expresados. Y, siendo cierta tal excepcionalidad, hay que decir que la misma se contrae al hecho de que, por darse las razones que la Ley contempla, puede tomarse la anotación preventiva sin necesidad de notificar previamente tal decisión al demandado. Pero la excepcionalidad no llega a poder anotarse en el Registro la demanda cuando la finca está inscrita a nombre de persona que no ha sido demandada, pues entonces se incurriría en indefensión proscrita por el artículo 24 de la Constitución española. Dice el recurrente que, en este caso no se incurriría en indefensión pues el titular vendió en escritura pública la finca al demandado, pero con ello revela que tiene un procedimiento sencillo para conseguir la anotación, procedimiento consistente en presentar copia de dicha escritura en el Registro —copia que tiene derecho a obtener por ser interesado—, consiguiendo así la inscripción a favor del demandado, y, por tanto, la remoción del obstáculo existente para conseguir la anotación.

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, 7 de Septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 10 de Málaga.

17265

RESOLUCIÓN de 8 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Imago Center 2003, S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de El Campello a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Valdés Quidiello, en nombre de «Imago Center 2003, SL», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de El Campello don Juan Carlos Rubiales Moreno, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura que autorizó el Notario de Alicante don Augusto Pérez-Coca Crespo el 5 de mayo de 2003, se formalizó una compraventa en la que una Sociedad Limitada vende cinco fincas a otras tres Sociedades Limitadas, que compran una el 50%, y las otras dos el restante 50% por mitades indivisas. Parte del precio queda aplazado.

Como estipulación cuarta de dicha escritura, consta lo siguiente: «Las partes pactan expresamente que pese a la formalización de la compraventa en escritura pública, la posesión de las fincas objeto de compraventa no es entregada por la vendedora a las mercantiles compradoras en este acto, y en ello en atención a las especiales características que concurren derivadas de la calificación urbanística del suelo objeto de compraventa como un evento futuro y no dependiente de la voluntad de las partes contratantes, pactándose expresamente que la posesión se entregará en el momento en que se formalice el pago del resto del precio conforme a lo pactado en los apartados B y C de la estipulación segunda. En dicho momento se devengará la restante totalidad de la cuota del IVA pendiente de pago ascendente a...».

II

Presentada copia de dicha escritura en el citado registro, fue objeto de la siguiente calificación: Previa calificación del documento precedente que causó el asiento 394 el Diario 41, presentado a las diez horas y quince minutos del día quince de diciembre de dos mil tres, y que fue reportado definitivamente el dieciocho de los corrientes mes y año, de conformidad con el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes reglamentarios, examinado el Registro, y consultado el Registro Mercantil del que resulta la inscripción de las escrituras de nombramiento de Administradores, que estaban pendientes de inscripción, no se practica operación alguna del mismo, por observarse el siguiente hecho que impide su inscripción: No haberse realizado la entrega de la posesión jurídica de las fincas vendidas según lo manifestado en el punto cuarto de la estipulación IV del título.—Siendo el defecto de carácter subsanable, conforme al Artículo 65 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción en base a los siguientes Fundamentos: Artículos 605, 609 y 1462 del Código Civil, 1, 2 y 5 de la Ley Hipotecaria, 4 y 7 del Reglamento Hipotecario.—En virtud de la calificación anterior, contra la que en el plazo de un mes a contar desde su notificación, podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y con los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, el asiento reseñado queda prorrogado de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. El Campello, 24 de febrero de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Carlos Valdés Quidiello, en nombre de «Imago Center 2003, SL», interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que la compraventa se formaliza con precio aplazado y pacto equivalente a la reserva de dominio, admitido en nuestro derecho conforme a la jurisprudencia; que el artículo 7 del Reglamento Hipotecario admite la inscripción de títulos que en lo futuro modifique algunas de las facultades del dominio sobre inmuebles, y que puede aplicarse por analogía el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, y la figura de la opción de compra del artículo 14 del Reglamento Hipotecario.

IV

El 23 de abril de 2004 el Registrador emitió su informe y el 24 elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1095 y 1462 del Código Civil, 7 del Reglamento Hipotecario, las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de abril de 1957, 22 de julio de 1993 y 9 de octubre de 1997, y las Resoluciones de esta Dirección General de 16 de mayo de 1996, y 25 de enero y 31 de marzo de 2001.

1. Se presenta en el Registro una escritura de compraventa de varias fincas. Entre las estipulaciones de la escritura se encuentra la siguiente: «Cuarto. Entrega de la posesión. Las partes pacta expresamente que pese a la formalización de la compraventa en escritura pública, la posesión de las fincas objeto de la compraventa no es entregada por la vendedora a las mercantiles compradoras en este acto y en atención a las especiales circunstancias que concurren derivadas de la calificación urbanística del suelo objeto de compraventa como un evento futuro y no dependiente de la voluntad de las partes contratantes, pactándose expresamente que la posesión se entregará en el momento en que se formalice el pago del resto del precio conforme a lo pactado en los apartados B y C de la estipulación segunda». En esta última estipulación se establece una posible variación del precio en función de que la cabida de las fincas sea inferior a la que se dice en la escritura. En el resto de ésta se utilizan expresiones como las siguientes: «La mercantil X vende a las mercantiles Y y Z que adquieren.»;

«Las fincas adquiridas en su conjunto.» «La transmisión se efectúa libre de cargas»; «La parte transmitente», «la parte adquirente...».

El Registrador suspende la inscripción por «no haberse realizado la entrega de la posesión jurídica de las fincas, según lo establecido en la estipulación IV, en base a los artículos 605, 609 y 1462 del Código Civil, 1, 2 y 5 de la Ley Hipotecaria y 4 y 7 de su Reglamento. Los interesados recurren.

2. El recurso ha de ser estimado. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), cuando el párrafo segundo del artículo 1462 del Código Civil exceptúa de la tradición instrumental el pacto en contrario, no se refiere al pacto excluyente del traspaso posesorio material de la cosa, sino al acuerdo impeditivo del hecho traditorio, pues la escritura pública puede equivaler a la entrega a los efectos de tener por realizada la tradición dominical, aún cuando no provoque igualmente el traspaso posesorio, de modo que, a pesar de la transmisión del dominio, puede no estar completamente cumplida la obligación de entrega, mas tal hecho deberá valorarse como la regulación del modo en que ha de cumplirse la obligación de entregar al comprador una cosa ya ajena al vendedor, y no como exclusión inequívoca (tal como exige el párrafo segundo del artículo 1462) de tal efecto traditorio inherente a la escritura.

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, 8 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de El Campello (Alicante).

17266 RESOLUCIÓN de 10 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Raúl Sánchez Santorio, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Villajoyosa, a practicar determinadas cancelaciones.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Raúl Sánchez Santorio frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Villajoyosa don José Manresa García, a practicar determinadas cancelaciones.

Hechos

I

En mandamiento de 30 de junio de 2004 expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Benidorm, en virtud de Autos de Juicio de Ejecución de bienes hipotecados número 29/02, se ordena la cancelación de la hipoteca que motivó el citado procedimiento, y de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas.

Se acompaña al mandamiento testimonio de 30 de junio de 2004 comprensivo de la Providencia de la misma fecha, en la que se acuerda librar mandamiento para la práctica de las referidas cancelaciones.

II

Presentado en el citado Registro mandamiento cancelatorio, acompañado del testimonio referido, el registrador cancela la nota de expedición de la certificación, denegando la cancelación de la hipoteca, de acuerdo con la siguiente calificación: Presentado el precedente documento el 8 de julio de 2004 bajo el número 191 del Libro Diario número 101, el mismo ha sido objeto de calificación registral, habiéndose tenido a la vista para dicha calificación, los siguientes documentos. 1.-Diligencia de adición expedida por dicho Juzgado el 27 de septiembre del 2004. Tras dicha calificación, I.- Por una parte, el Registrador que suscribe ha practicado en el/los libro/s del Registro el/los asiento/s que se indica/n a continuación: 1.-Respecto de la finca referida en el precedente mandamiento, nota al margen de la inscripción número 3 de la finca registral número 8661 de Finestrat en el folio 79, del libro 96, Tomo 790 del Archivo, en virtud de la cual se ha cancelado la nota de expedición de la certificación que previene el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que constaba por