

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

nota al margen en dicha inscripción y a la que se hace referencia en el precedente mandamiento. II.-Por otra parte, respecto de la solicitud de cancelación de dicha hipoteca, se deniega su inscripción, al amparo de lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, por los Motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Primero: Por no ser el documento presentado un título adecuado para la práctica de dicha cancelación, debiendo aportarse, bien escritura pública en la cual preste su consentimiento para la cancelación la mercantil Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, Sociedad Anónima, CLEOP, a cuyo favor consta inscrito el derecho de hipoteca de que se trata, bien sentencia firme dictada en el correspondiente procedimiento declarativo entablado contra dicha entidad (artículos 3, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 100, 174 y 179 de su Reglamento y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1990). No se practica anotación preventiva de suspensión por impedirlo la índole del defecto. Contra esta calificación se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, que se computará desde la fecha de la notificación de dicha calificación. Dicho recurso se presentará en este Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa para la citada Dirección General. Asimismo, podrá presentarse en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre. Dicho recurso aparece regulado en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto, con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación de la presente calificación y conforme a las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producen los efectos previstos en la legislación hipotecaria. En consecuencia, se tiene por extinguida la nota de expedición de la certificación cancelada (artículo 97 de la Ley Hipotecaria). La Vila Joiosa, 22 de septiembre de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

Don Raúl Sánchez Santorio instó la calificación por parte de Registrador sustituto, aportándose además Diligencia judicial de adición al mandamiento, de fecha 27 de septiembre de 2004, que expresa que «el mandamiento de cancelación queda adicionado en el sentido de que la finca hipotecada, se liquidó previamente a la celebración de la subasta el total de las cantidades por la que respondía la misma». El registrador sustituto confirmó la calificación anterior.

### III

Don Raúl Sánchez Santorio, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I.- Que el documento presentado es título adecuado para la práctica de la cancelación de la hipoteca solicitada, ya que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria equipara en el mismo rango formal a efectos de inscripción al documento notarial y al judicial, y dado que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria permite la cancelación voluntaria en virtud de escritura pública o «documento auténtico», y los documentos judiciales tienen esta consideración, conforme al artículo 1216 del Código Civil. II.- Que el titular del derecho de hipoteca ha intervenido como parte procesal en el procedimiento en el que se ordena la cancelación y no se ha opuesto a la misma. III. Que se trata de un pago realizado a través de la consignación judicial de la deuda, por lo que no resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario, y en este sentido la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 2001.

### IV

El 1 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y el 4 de marzo elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1176 a 1178 y 1857 del Código Civil, 670.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 3, 82 y 97 de la Hipotecaria, las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1943 y 2 de noviembre de 1982 y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de noviembre de 2001 y 20 de febrero de 2003.

1. Se presenta en el Registro mandamiento de cancelación de una hipoteca que grava la finca 8661, así como de la nota al margen de la misma de expedición de la certificación de cargas. Se acompaña una dili-

gencia de adición expedida por el Secretario judicial que expresa que «el mandamiento de cancelación queda adicionado en el sentido de que la finca número 8661 se liquidó previamente a la celebración de la subasta el total de las cantidades por la que respondía la misma, de todo lo cual doy fe».

El Registrador cancela la nota de expedición de la certificación, denegando la cancelación de la hipoteca por entender que es necesaria la escritura pública otorgada por el acreedor hipotecario, o bien sentencia firme en procedimiento declarativo entablado contra él. El interesado recurre.

2. Es evidente que la regla general de cancelación de una hipoteca por pago es la escritura en la que el acreedor se da por pagado, o, en su defecto, la sentencia acreditativa de la extinción de la obligación garantizada. Esta regla tiene excepciones, pero la frase anteriormente transcrita, por su confusión, no es suficiente para excepcionar el presente supuesto, y, por otra parte, no pueden tenerse en cuenta documentos de los que se presenta una simple fotocopia. Si se acreditara que, como parece, ha habido consignación de todas las cantidades exigidas en el procedimiento, y que hubiera habido igualmente declaración judicial de estar la consignación bien hecha, el documento judicial correspondiente sería suficiente para la cancelación pretendida.

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, 10 de septiembre de 2005.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Villajoyosa.

### 17267

*RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 2005, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo PO 1062/2005, interpuesto ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.*

Ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera, doña Carmen Roca Fernández, ha interpuesto recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario número 1062/2005, contra la resolución de 1 de marzo de 2005, del Director General de relaciones con la Administración de Justicia, que desestimó su recurso de reposición contra la Orden JUS/130/2004, por la que se otorgaba destino en virtud de lo dispuesto en el Orden JUS/3356/2003, de 21 de noviembre, que en cumplimiento de sentencia nombraba funcionaria del Cuerpo de Oficiales de la Administración de Justicia a doña Carmen Roca Fernández, incluyéndola en la Resolución de 18 de julio de 2002 que aprobaba y publicaba la relación definitiva de aspirantes que superaron las pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Oficiales de la Administración de Justicia, turno restringido de concurso de méritos, ámbito resto de península y Baleares, convocadas por Orden de 19 de julio de 2001.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de Julio de 1998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 20 de septiembre de 2005.-El Director General, Ricardo Bodas Martín.

Sr. Subdirector General de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.