

tiva, de 27 de diciembre de 1956, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 17 de enero de 1986.- P. D., el Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

Ilmo. Sr. Director general de Relaciones con la Administración de Justicia.

4598 *RESOLUCION de 4 de febrero de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Evaristo Robles Vizcaino, en representación de don Francisco Molina Olea, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Motril a anotar el contenido de la sentencia dictada en autos de tercería de dominio 254/1978 del Juzgado de Primera Instancia de Granada.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Evaristo Robles Vizcaino, en representación de don Francisco Molina Olea, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Motril a anotar el contenido de la sentencia dictada en autos de tercería de dominio 254/1978 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granada.

Resultando que en mandamiento librado por el Juez de Primera Instancia de Motril, con fecha 11 de marzo de 1983, dando cumplimiento a exhorto procedente del de igual clase número 1 de Granada y dimanante de autos de juicio ejecutivo número 254/1978, seguido a instancia de don Francisco Molina Olea contra don José Fernández Rubiño, se acordó «anotar el contenido de la sentencia que por fotocopia se acompaña»; que dicha sentencia desestima la tercería de dominio instada por don Manuel Castillo Villalba y estima, en cambio, la tercería de mejor derecho instada por el demandado reconviniendo don Francisco Molina Olea declarando «el derecho preferente de dicho señor Molina Olea para cobrar su crédito sobre la finca embargada en el juicio ejecutivo número 254/1978, respecto a don Manuel Castillo Villalba, don José Fernández Rubiño».

Resultando que la historia registral de la finca 12.512 de Motril, embargada en el ejecutivo 254/1978, es la siguiente: a) Don Manuel Castillo Villalba, dueño de la finca registral 8.377 de Motril, segregó y vendió a don José Fernández Rubiño y esposa una suerte de tierra de 12 hectáreas 20 centiáreas que motivó la inscripción primera de la registral 12.512; b) Siendo titular de dicha finca el señor Fernández se trabaron sobre la misma diversos embargos, uno de los cuales, concretamente la anotación letra A, a favor del señor Molina Olea, con fecha 1 de abril de 1978; c) En virtud de sentencia firme dictada por el Juez de Primera Instancia de Motril, en juicio de mayor cuantía número 177/1979, se decretó la nulidad de la compraventa realizada a favor del señor Fernández Rubiño y esposa, ordenándose, en consecuencia, la cancelación de la inscripción primera, lo que motivó la segunda de dicha finca, deveniendo titular registral, nuevamente, el señor Castillo Villalba; d) Con fecha 7 de febrero de 1983, en virtud de instancia suscrita por el señor Castillo Villalba, se canceló por caducidad la anotación de embargo letra A, a favor del señor Molina Olea, al no haberse solicitado su prórroga dentro del plazo legal; e) Posteriormente a lo expuesto, se segregaron y vendieron a terceros adquirentes diversas parcelas, por una superficie total de 2 hectáreas 47 áreas 88 centiáreas 79 decímetros 30 centímetros cuadrados;

Resultando que, presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Motril, fue calificado con nota del siguiente tenor: «Denegada la anotación del precedente mandamiento por observarse el defecto insubsanable de que la anotación letra A, a favor de don Francisco Molina Olea que se practicó sobre esta finca en virtud de mandamiento expedido como consecuencia del juicio ejecutivo número 254/1978 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granada, y a la que se refiere este mandamiento, está cancelada, con fecha 7 de febrero del corriente año, por haber incurrido en caducidad sin haber instado así don Manuel Castillo Villalba en instancia que se presentó a las once horas del día 3 de dicho mes de febrero, asiento 2.822, folio 290, diario 43, por lo que no cabe anotar el mejor derecho del crédito amparado por la citada anotación letra A, que se encuentra en la actualidad cancelada. Asimismo se deniega la anotación, en cuanto a una cabida de 2 hectáreas 47 áreas 88 centiáreas 79 decímetros 30 centímetros cuadrados, por haberse practicado diversas segregaciones que se encuentran inscritas a favor de terceras personas que no han sido parte en el procedimiento. Este defecto tiene también el carácter de insubsanable. No procede la práctica de anotación de

suspensión. Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la letra C del artículo 485 del Reglamento Hipotecario.-Motril, 15 de noviembre de 1983.-El Registrador.-Firma ilegible.»

Resultando que don Evaristo Robles Vizcaino, en nombre de don Francisco Molina Olea, interpuso recurso gubernativo y alegó: En cuanto al inciso primero de la nota, que el señor Registrador no interpreta bien el contenido del mandamiento que es, que se anote una sentencia firme recaída en un juicio de tercería, por el que se reconoce el mejor derecho de don Francisco Molina Olea para hacer efectivo su crédito con cargo a la finca que, estando inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del ejecutado, señor Fernández Rubiño y su esposa, fue trabada y anotado el embargo; que la traba le consta al señor Castillo Villalba, no por lo que conste en el Registro como si fuera un tercero, sino por su intervención en la tercería en la que fue condenado; que el embargo se hace en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 1.441 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que tal embargo no está sujeto a plazo de caducidad y menos cuando se ha declarado su plena eficacia por sentencia en tercería promovida, precisamente, por el actual registral; que la indicación del artículo 1.453 de la misma Ley de que se tome anotación preventiva es a los efectos registrales frente a terceros que puedan embargar con posterioridad o adquirir algún derecho real sobre la finca embargada y que, si no consta aquel embargo, podrán tener derecho preferente una vez inscriban o anoten sus derechos; que el embargo existe y el derecho preferente subsiste sobre el resto de la finca que no se ha cedido a terceros, aunque no conste la anotación preventiva de embargo precedente que fue la base de la sentencia de tercería; que la anotación preventiva podrá cancelarse por caducidad, pero el embargo, en sí mismo, no se alza hasta que se haya liquidado la responsabilidad garantizada; en cuanto al inciso segundo de la nota («Asimismo se deniega...»), que, si bien es cierto que la sentencia no puede afectar a terceros que, sin ser parte en el procedimiento, tienen inscritas parcelas, en cuanto al resto, inscrito a favor del señor Castillo Villalba, debió anotarse ya que fue parte en el procedimiento; que el defecto no puede ser insubsanable ya que es obligación del señor Registrador subsanarlo mediante la limitación de la anotación a la parte de finca inscrita a favor del señor Castillo Villalba; que por ello, igualmente, se recurre contra el inciso relativo a la improcedencia de la anotación de suspensión, ya que su improcedencia no deriva de la calificación como defecto insubsanable, sino de que debió practicarse tal anotación respecto al mejor derecho y dominio definidos en la sentencia de tercería.

Resultando que el Registrador informó: Que el principio general del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria sobre el objeto del Registro de la Propiedad viene matizado por la propia Ley al permitir el acceso de situaciones jurídicas, legítimas pero no inscribibles, que ser verían burlados si se enajenara la finca a un tercero protegido por la fe pública registral; que dichas situaciones pueden tener acceso al Registro a través de un mecanismo de publicidad negativa, cual es el de las anotaciones preventivas; que frente al sistema de «numerus apertus» proclamado por el artículo 1.º para las inscripciones, la Ley adopta el sistema de «numerus clausus» para las anotaciones; que estas consideraciones vienen al caso por cuanto, mientras la tercería de dominio tiene por objeto un «actio reivindicatoria ex iure domini», que puede tener constancia registral por sí misma, en la tercería de mejor derecho el objeto procesal es un problema de preferencia de créditos, por lo que la sentencia, por muy firme que sea, no puede tener encaje, por sí sola, en ninguno de los supuestos concretos tipificados por el legislador como susceptibles de anotación preventiva; que, a lo sumo, con criterio de gran amplitud, el contenido de una sentencia de tercería podría tener acceso al Registro en cuanto supusiese alteración jurídica de un asiento preexistente del que trae su causa; que, una vez cancelada la anotación preventiva, no existe el soporte jurídico que permite su reflejo registral, pues no cabe hacer constar que el crédito del señor Molina es preferente si tal crédito no consta en el Registro; que no se discute la realidad extrarregistral de la traba, pero, dado que se canceló por caducidad la anotación, no cabe anotar el mandamiento calificado que, además, la no condición de tercero del señor Castillo frente al señor Molina no ha sido la base de la calificación y es irrelevante en este caso, ya que la denegación está motivada en la cancelación de la anotación; que es incomprensible la segunda parte del recurso pues el recurrente admite la denegación, en cuanto a la cabida segregada, y pide que se practique la anotación, en cuanto al resto de la matriz, olvidando que esa parte de la finca está afectada por la primera parte de la nota; finalmente, que la improcedencia de la anotación de suspensión deriva del tenor literal del artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Resultando que el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 1 de Granada emitió informe en el que consideró correcta y ajustada a derecho la denegación recurrida, alegando que el tercerista, vigente el proceso, pudo y debió de solicitar la prórroga de la anotación de embargo, sin que quepa ahora suplir tal omisión pretendiendo dar carácter real a una obligación personal;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Granada dictó auto desestimando el recurso, aduciendo razones análogas a las vertidas por el Registrador en su informe, y que la denegación del mandamiento, presentado cuando ya estaba cancelada la anotación, armoniza con el concepto, la esencia y el contenido de las anotaciones preventivas y con su regulación legal;

Resultando que el recurrente se alzó de la decisión presidencial y alegó: Que la parte dispositiva de la sentencia, cuya anotación ordenó el Juzgado y denegó el señor Registrador, consta de dos pronunciamientos bien distintos, a saber: a) Uno desestimando la tercería de dominio instada por don Manuel Castillo Villalba, absolviendo a don Francisco Molina Olea y don José Fernández Rubiño; y b) Estimando la tercería de dominio instada por el demandado reconviniente señor Molina Olea, respecto al señor Castillo y al señor Fernández; que si la sentencia desestima la tercería de dominio y absuelve de ella al ejecutante y al ejecutado, está declarando que la finca es de éste último, aunque figure inscrita a favor del tercerista; que tal declaración, a efectos de la fe pública, debe ser conocida por terceros, por lo que procede anotar la sentencia, al menos en ese particular; que, si la tercería de dominio equivale a una acción reivindicatoria, tiene carácter real y debe acceder al Registro.

Vistos los artículos 1.º, 2.º-1, 3.º, 38-2, 40 y 42 de la Ley Hipotecaria, y 33 y 198 del Reglamento para su ejecución,

Considerando que la finalidad del recurso gubernativo se centra únicamente en determinar si el título presentado en el Registro es susceptible o no de ser inscrito en los libros registrales, sin poder entrar en otras cuestiones o materias que se aparten de lo que constituye propiamente su objeto, y por eso, en este expediente hay que partir para su resolución del contenido que presentan los asientos del Registro y que aparece reflejado en el segundo de los resultandos;

Considerando que, a la vista del escrito de apelación del recurrente, el problema se reduce a determinar si es procedente extender la anotación preventiva de una sentencia que ha desestimado la demanda de tercería de dominio interpuesta por el que aparece ya como titular registral al haber reinscrito el dominio del inmueble a su nombre por haberse cancelado el asiento a favor de la persona a la que vendió un inmueble en virtud de otra sentencia firme que declaró la resolución de la compraventa entre estos dos últimos;

Considerando que no resulta admisible la constancia del fallo desestimatorio de la sentencia a través de la anotación preventiva solicitada, pues al ser su "numerus clausus", sólo pueden extenderse (artículo 42, número 10 de la Ley Hipotecaria) aquellos que tengan su origen en un precepto legal que declare esa posibilidad, lo que aquí no sucede, aparte de que la anotación pretendida carecería de trascendencia práctica al no anunciar la iniciación de un procedimiento que culmine en una posible resolución judicial declarativa de la inexactitud registral, así como tampoco de una posible causa de ineficacia inscrita, que llevaría aparejada la suspensión de la eficacia protectora de la publicidad registral;

Considerando que no hay que olvidar que la anotación de embargo a favor del acreedor, instante del procedimiento judicial, aparece cancelada al no haber sido prorrogada dentro de plazo, con lo que desaparecen los efectos registrales que provocaba, y que, a la vez, el inmueble, en virtud de la sentencia firme de 11 de diciembre de 1981, aparece inscrito a nombre del antiguo titular, y por tanto deja de estarlo a favor del deudor.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 4 de febrero de 1986.-El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Granada.

4599 *RESOLUCION de 6 de febrero de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Nicolás Marín contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 1 de Alcalá de Henares a inscribir una escritura de préstamo y constitución de hipoteca.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don José Nicolás Marín contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 1 de Alcalá de Henares a inscribir una escritura de préstamo y constitución de hipoteca, autorizada el día 6 de julio de 1983, por el Notario de Murcia don Manuel Clavero Blanc, como sustituto y para el protocolo de don Antonio Yago Ortega.

Resultando que mediante escritura autorizada por el Notario de Murcia don Manuel Clavero Blanc el día 6 de julio de 1983, como sustituto y para el protocolo de su compañero don Antonio Yago Ortega, don José Nicolás Marín concedía un préstamo a don José

Luis Cristóbal López, quien, con consentimiento de su esposa, constituyó hipoteca sobre una finca ganancial sita en Nuevo Baztán (Madrid).

Resultando que en dicha escritura, después de describir la finca, se añade: «Dentro de la superficie de esta parcela, existe una vivienda-chalet de 120 metros cuadrados construidos»; que la cláusula 7.ª dice: «Para garantizar la devolución... don José Luis Cristóbal López hipoteca... de acuerdo con lo previsto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, la finca descrita en la parte expositiva de esta escritura, con la edificación que se dice o cualquier otra, no citada expresamente en esta escritura, que pudiera existir en la misma»; que en la cláusula 8.ª se pactó que «durante la vigencia de este contrato, don José Luis Cristóbal López tendrá asegurado contra el riesgo de incendio el inmueble hipotecado».

Resultando que presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Alcalá de Henares, fue calificada con las siguientes notas: «Denegada la inscripción del precedente documento por no aparecer inscrita en este Registro la obra nueva de una vivienda-chalet, según consta en la descripción de la finca en esta escritura. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Alcalá de Henares a 5 de septiembre de 1983.-El Registrador.-Firma ilegible».

«Presentado por correo y por segunda vez el precedente documento a las once horas y veinte minutos del día 5 de diciembre del corriente año, asiento número 381, folio 30 del diario 180, se deniega la inscripción por no aparecer inscrita en este Registro la obra nueva de una vivienda-chalet, según consta en la descripción de la finca en la escritura. No procede tomar anotación de suspensión por tratarse de defecto insubsanable, sin que por otra parte se haya solicitado.-Esta nota se extiende con la conformidad de los Registradores cotululares. Alcalá de Henares a 22 de diciembre de 1983.-El Registrador.-Firma ilegible».

Resultando que don José Nicolás Marín interpuso recurso gubernativo y, después de aclarar que presentó por segunda vez el documento para poder interponer el recurso, alegó: que la redacción de la nota es defectuosa, pues no cita ningún precepto legal o reglamentario como infringido, ningún principio de derecho, ninguna sentencia, Resolución o doctrina dejando en indefensión al interesado en inscribir, vulnerando el espíritu del artículo 65 de la Ley y los artículos 113 y 127 del Reglamento Hipotecario y la práctica habitual; que la reseña del chalet en la escritura calificada, no altera la identidad de la finca ni impide su identificación en el Registro, por lo que no sólo no se infringen los artículos 9 de la Ley y 51 de su Reglamento, sino que debería hacerse constar como «circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba» (artículo 51, 2.º del Reglamento Hipotecario), en la forma prevista al final de la regla 4.ª de dicho artículo; que el objeto de la hipoteca es la finca entera, el suelo mismo con todas sus acciones-cláusula 7.ª de la escritura- resultando indiferente a la hipoteca que se inscriba o no la obra nueva; que la no inscripción de la obra nueva no puede cerrar el Registro a una hipoteca constituida sobre el solar de sus acciones.

Resultando que el Registrador informó: que el recurrente no cita precepto legal ni reglamentario, ningún principio de derecho, sentencia, Resolución o doctrina que impongan al Registrador la obligación de citar en su calificación un precepto legal concreto y, al parecer, numéricamente determinado, y ello por la razón de que tal obligación no se le impone en lugar alguno; que lo que se desprende de los artículos 113 y 127 del Reglamento Hipotecario es una obligación para el Registrador de claridad e integridad, caracteres que reúne la nota recurrida, por lo que es injustificado calificarla de defectuosa y nula; que, en su función calificadora, el Registrador no sólo debe atender a la adecuación del título con la Ley -como dice el recurrente-, sino también al contenido del Registro, según se desprende del artículo 65 de la Ley Hipotecaria; que el defecto, perfectamente aclarado en la nota, consiste en que la edificación que, junto con la parcela, se hipoteca, no consta en el Registro y lo no inscrito es «como si no existiera» (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); que la constante referencia en la escritura calificada a la vivienda-chalet, como ocurre en la descripción de la finca, cláusulas 7.ª y 8.ª, determinación del tipo para la subasta y la cita del artículo 217 del Reglamento Hipotecario -relativo a la hipoteca de varias fincas o derechos integrantes del dominio- demuestra que se intenta hipotecar algo más que el solar, esto es, algo que no existe registralmente; que siendo la hipoteca un derecho de constitución registral, ex artículos 1.875 del Código Civil, 145 y 159 de la Ley Hipotecaria, resulta evidente que tal derecho no puede constituirse sobre algo que no existe; que de los artículos 106, 107 y 108 de la Ley Hipotecaria se deduce que nadie puede hipotecar lo que no tiene ni de forma distinta a como lo tiene, por lo que no se pueda hipotecar una edificación que registralmente no se tiene; que la nota de calificación no sólo no deja en indefensión al recurrente, sino que le otorga una cierta