

## VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que no se comprende por qué una actuación judicial, dentro de la jurisdicción civil, debe prevalecer sobre los negocios jurídicos particulares a la hora de aplicar el Ordenamiento Jurídico. Que la responsabilidad de no consignar no puede gravitar sobre la entidad que cumple pagando al acreedor, con desconocimiento de la cesión producida. Que si a tenor de lo dispuesto en el artículo 176 del Reglamento Hipotecario, es cancelable un crédito hipotecario, cuando no constase haber dado conocimiento al deudor de la cesión realizada, aún más será cuando ya no es una cesión sino un mero embargo preventivo. La presentación de la escritura en tiempo tan tardío viene dada por los avatares de la suspensión de pagos y en nada afecta a los efectos jurídicos de la misma. Que una suspensión de pagos no puede suponer un conocimiento de la cesión que se examina y, aún menos, si no se ha procedido a la notificación expresa.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.164, 1.165, 1.196-4.º y 1.527 del Código Civil, 20, 34, 82, 83, 131, 132, 144, 149, 151 y 257 de la Ley Hipotecaria, 1.410 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175-4.º y 176 del Reglamento Hipotecario.

Primero.—En el supuesto del presente recurso concurren las siguientes circunstancias delimitadoras:

Cierto crédito hipotecario es enajenado judicialmente en proceso seguido para la efectividad de determinada deuda del primitivo acreedor; así consta del testimonio del auto de adjudicación, librado en 12 de septiembre de 1988, complementado con Auto del 17 de septiembre de 1988.

No consta en dicho proceso la notificación —al deudor del crédito trabado— ni del embargo ni de la posterior transmisión judicial de este crédito.

Durante la tramitación de ese procedimiento y en el interin entre la anotación de embargo (de 4 de junio de 1986) y la inscripción de la adjudicación (cuya fecha es de 7 de noviembre de 1988), el primitivo acreedor había otorgado en 23 de diciembre de 1987 escritura pública en la que da carta de pago a favor del deudor por la totalidad del crédito trabado y, dándose por pagado y satisfecho de la mencionada deuda, consiente la cancelación total de la hipoteca que lo garantiza. Dicha escritura no fue presentada entonces en el Registro de la Propiedad.

El citado crédito hipotecario se halla actualmente en fase de realización forzosa promovida por el adjudicatario, en procedimiento judicial sumario, tal como resulta de la nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación de cargas a que se refiere el artículo 131-R.º 4.º de la Ley Hipotecaria, extendida al margen de la inscripción de la hipoteca con fecha 20 de noviembre de 1989.

Se presenta en 9 de enero de 1990 la escritura antes referida solicitando del Registrador la cancelación de todos los asientos relativos al susodicho crédito hipotecario.

Segundo.—El embargo del crédito hipotecario, en cuanto constituye una especial garantía en favor del demandante, desplegará su plena eficacia, como ocurriría si se tratase de una cesión voluntaria del crédito hipotecario traslativa o constitutiva de garantía (cfr. artículos 149 de la Ley Hipotecaria, 1.526 del Código Civil y 175-4.º del Reglamento Hipotecario), cuando, además de constar en el documento fehaciente apropiado (en este caso, el judicial), se cumple con la notificación al deudor (que en el caso del embargo consistirá ordinariamente en la comunicación de la orden judicial de retención de la deuda: cfr. artículos 1.165 y 1.195-4.º del Código Civil, 1.410, 1.451, 1.452 y 1.481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y se hace constar en el Registro no sólo que el embargo se ha producido sino también que el embargo fue comunicado al deudor, extremo, este último, que tendría importancia, como veremos, en relación con la eficacia cancelatoria del pago hecho por el deudor.

Tercero.—No constando ni por el Registro ni por ningún otro documento presentado que el embargo del crédito haya sido notificado al deudor, deberá aplicarse íntegramente la doctrina según la cual el deudor que antes de tener conocimiento de la cesión —en este caso, forzosa y limitada a la constitución de garantía que implica el embargo— satisface al acreedor quedará libre de la obligación (cfr. artículos 1.164 y 1.527 del Código Civil y 151 de la Ley Hipotecaria), y la hipoteca que garantizaba el crédito podrá cancelarse con el documento que acredite dicho pago (cfr. artículos 175-4.º y 176 del Reglamento Hipotecario). El adjudicatario del crédito, aunque el pago no se haya hecho constar en el Registro, no puede invocar a su favor lo dispuesto en los artículos 34 y 144 de la Ley Hipotecaria, porque, como aparece confirmado en los artículos 149 y 151 de la Ley Hipotecaria y 176 del Reglamento Hipotecario, no es el régimen de la hipoteca como derecho real el que absorbe al del crédito, sino que, a la inversa, es el trato registral de aquélla el que ha de adecuarse a las peculiaridades inherentes a la esencia personal del crédito, lo que, asimismo,

armoniza con la concreción de la fuerza sustantiva de los pronunciamientos registrales a los derechos reales inscribibles (artículos 1, 2 y 38 de la Ley Hipotecaria), con el carácter accesorio de la hipoteca y con la posibilidad de que ésta sea constituida por un tercero sin conocimiento del acreedor.

Cuarto.—Cuestión más complicada es la que plantea el tercero de los defectos de la nota impugnada. Efectivamente, puede estimarse que el procedimiento judicial sumario, fundado en la fuerza de los pronunciamientos registrales (artículos 1, 38 y 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria), ha de continuar su tramitación en tanto continúe vigente la inscripción de la hipoteca en ejecución (artículo 132-3.º de la Ley Hipotecaria), de modo que habría de concluirse que el título cancelatorio debe operar previamente en el ámbito registral para, una vez obtenida la cancelación de aquel asiento, solicitar la suspensión del proceso, y a igual conclusión se habría de llegar si se tiene en cuenta que la justificación fehaciente del hecho o negocio extintivo (en este caso, el pago) del derecho inscrito es título suficiente para la cancelación del asiento respectivo (artículos 23-2.º-2, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, la admisión incondicionada de esta posición presenta evidentes riesgos por cuanto bien puede ocurrir que el deudor que obtuvo la cancelación de la hipoteca en ejecución, se desentendiera del proceso entablado, y no pidiera su suspensión o extinción con lo que la continuación del mismo —careciendo ya de fundamento jurídico— no haría sino provocar una engañosa y ficticia enajenación, en detrimento de quien confió en la seriedad inherente a la pública subasta judicialmente convocada. Es necesario, por tanto, adoptar una solución que ampare y armonice todos los intereses concurrentes y, en este sentido y sin desconocer que el verdadero título cancelatorio es el acto o negocio jurídico extintivo del derecho (vid. artículos 2 y 82 de la Ley Hipotecaria), no cabe sino supeditar su operatividad registral a las decisiones sobre paralización o extinción de la actuación ejecutiva entablada, que sólo al Juez incumben, máxime en hipótesis como la ahora debatida, en las que el título cancelatorio invocado, que es anterior al inicio de la ejecución, no sólo ha permanecido hasta ahora al margen del Registro, sino que además tiene en el propio procedimiento judicial sumario un trámite específico para desplegar su potencialidad excluyente de la ejecución, cual es, su invocación, en la contestación al requerimiento de pago que previa o simultáneamente al comienzo de las actuaciones, debe ser hecho al dueño y deudor en el domicilio por él fijado al tiempo de constitución del gravamen (vid. artículos 131-R.º 3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria) y si ésta no fuera atendida, siempre cabe al ejecutado la invocación de la causa de suspensión prevista en el artículo 132-3.º de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado salvo en cuanto al defecto 3.º de la Nota de calificación.

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

Madrid, 24 de abril de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**19510** RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Josefa Cabrera Montelongo en nombre y representación de «Supermercados Cruz Mayor, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas número 1 a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Josefa Cabrera Montelongo en nombre y representación de «Supermercados Cruz Mayor, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas, número 1 a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de este último.

## Hechos

## I

En escritura de 11 de agosto de 1989 ante el Notario de Las Palmas don Francisco Luis Navarro Alemán, la Sociedad «Supermercados Cruz Mayor, Sociedad Anónima», adquirió un inmueble por título de compra en término municipal de dicha Capital denominado El Camellito inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de los transmitentes. Actuó en representación de la Sociedad compradora don Joaquín Cruz Prendes, incorporándose a la matriz de dicha escritura certificación del acuerdo de la Junta Universal autorizando la compra. Surgidas —al parecer y según se deduce de los escritos presentados— ciertas dudas sobre la identidad de la finca, en nueva certificación de la Sociedad de 29 de diciembre de 1989 se hace constar «que

la finca adquirida el 11 de agosto de 1989 ante el Notario de esta ciudad, don Francisco Luis Alemán es la que figura descrita en dicha escritura». En dicha certificación aparecen legitimadas las firmas del Presidente y Secretario que la expidieron.

## II

Presentada la anterior escritura junto con la certificación últimamente aludida y certificación del Registro Mercantil relativa a la Sociedad compradora, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del título presentado precedente, por no constar en la certificación de la Sociedad compradora ampliatoria de la inserta en la escritura el número de protocolo u otro dato que permita identificar sin dudas las fincas a que se refiere la misma. Igualmente por no elevarse a escritura pública los acuerdos contenidos en la misma, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y no ejecutarse los mismos por el Consejo de Administración, órgano facultado expresamente al efecto por la letra c) del artículo 20 de los Estatutos de la sociedad compradora. Las Palmas de Gran Canaria, 21 de mayo de 1990. El Registrador. Javier Stampa Piñeiro.»

## III

Doña Josefa Cabrera Montelongo, en nombre de la Sociedad compradora interpuso recurso gubernativo y alegó: que de la nota no resultan debidamente separados el tipo de defectos apreciados, ni salvo en el 2.º, el precepto legal o Sentencia infringida. Empezando por el último defecto, de la certificación del Registro Mercantil presentada resulta que don Joaquín Cruz Prendes tiene delegadas todas las facultades del Consejo, y con arreglo a la legislación entonces vigente podría ejecutar los acuerdos de las Juntas Generales, máxime estando además autorizado para ello. En cuanto a los otros dos, en el primero, el Registrador entiende que no se precisa concretamente la finca a que se refiere el acta de la Junta incorporada a la escritura, y lo mismo en la posterior certificación expedida para subsanar el defecto, pero ello no parece ser así: el título presentado cumple la condición prevista en la autorización, y más todavía, en el segundo acuerdo de la Junta no indica que es esa la finca que se quería comprar, sin que el hecho de haber omitido en la redacción del acuerdo el número de protocolo de la escritura, permite dudar de la voluntad social expresada con toda claridad. En cuanto al segundo defecto no parece acertada la cita del artículo 3.º de la Ley Hipotecaria, ya que la autorización concedida en el acuerdo no constituye el título inscribible y no necesita por tanto ser elevado a público y que lo solicitado por el Registrador tendría razón de ser si la Junta hubiera querido conceder un poder a tercera persona extraña a la Sociedad —artículo 1.280 del Código Civil.

## IV

El Registrador de la Propiedad don Javier Stampa Piñeiro informó en defensa de la nota: en cuanto al primer defecto que es una cuestión de hecho que no merece ser tratada en un recurso gubernativo, y es obvio que el Registrador ignora si ese mismo día y ante el mismo Notario, la Sociedad ha adquirido alguna otra finca, por lo que faltan datos para despejar esa duda tan elemental y cita en apoyo la Resolución de 2 de julio de 1980 en la que faltaba la expresión de un lindero. El segundo defecto se fundamenta en el artículo 1.280 del Código Civil que exige documento público y la certificación del acta es un documento privado, y sin que sea documento complementario del título, sino que forma parte del mismo, y de ahí la referencia al artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Y en cuanto al tercer defecto es indudable que al señor Cruz Prendes —aunque sea Consejero-Delegado según la documentación aportada junto al título traslativo— no comparece, en virtud de lo que exprese la certificación, como tal, ya que este sólo hace referencia a que tal señor es Presidente del Consejo de Administración y por tanto no puede ejecutar los acuerdos de la Junta por carecer de representación.

## V

Solicitado informe al Notario autorizante de la escritura, manifestó: Que no es procedente equiparar la falta de consignación de un lindero en una finca —que impide su identificación— con el modo en que una Sociedad expresa su voluntad de facultar a un Administrador para que compre un bien inmueble, ya que en el primer caso la indeterminación afecta al objeto del acto inscribible y en el segundo, sirve para delimitar las facultades de quien realiza el acto: que no es preciso que la certificación se eleve a documento público, ya que el artículo 1.280 del Código Civil no se aplica en el supuesto de representación orgánica, y que el Registrador al reconocer en su informe que el señor Cruz Prendes es Consejero-Delegado de la Sociedad y no desistió del defecto, contradice sus propias aseveraciones.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Canaria estimó el recurso y revocó la nota del Registrador.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.280-5.º del Código Civil y 76 y 77 de la Ley de 17 de julio de 1951.

Primero.—Dada la nimiedad de los defectos consignados —reconocida por el Registrador en su informe de defensa de la nota— brevemente se entra en su examen.

No cabe apreciar el primero de ellos ya que según se deduce de los hechos relatados, la Junta de la Sociedad se reunió por segunda vez exclusivamente para disipar las dudas del Registrador respecto a si el inmueble adquirido por el Consejero-Delegado era el mismo que le autorizó a comprar la Junta, confirmando ésta que es el que constaba en la escritura que se había presentado en el Registro, por lo que parece un exceso de celo exigir más circunstancias que aclaren la cuestión como la que apunta del número de protocolo de la escritura.

Segundo.—Tampoco cabe aceptar los otros dos defectos, ya que compareciendo en la escritura el Consejero-Delegado —representante orgánico— según el certificado del Registro Mercantil que se aporta a la vez que la escritura calificada, el hecho de que en la certificación del acuerdo social se le autorice a que proceda a su ejecución designándolo por su nombre, sin expresión de su cualidad de Consejero, no implica que haya de ser otorgado a su favor el poder notarial que exigiria el artículo 1.280 del Código Civil, pues el compareciente por razón de su cargo ostenta la facultad de poder hacerlo, así como no es necesario elevar a público la simple aclaración hecha por la Junta de ser la finca que figura en la escritura la que se acordó comprar en la anterior sesión.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado.

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

Madrid, 31 de mayo de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**19511** *ORDEN 423/38956/1991, de 31 de mayo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 13 de marzo de 1991, en el recurso número 957/1990-03, interpuesto por don Jesús Nieto Hernando.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios, la expresada sentencia sobre reconocimiento de trienios.

Madrid, 31 de mayo de 1991.—P. D., el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal. Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).

**19512** *ORDEN 423/38957/1991, de 31 de mayo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 22 de marzo de 1991, en el recurso número 1869/1990-03, interpuesto por don Juan Martín Villalón.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios, la expresada sentencia sobre indemnización por residencia eventual.

Madrid, 31 de mayo de 1991.—P. D., el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal. Dirección de Enseñanza (Cuartel General del Ejército).