

paciones y segregaciones efectuadas, de la número 654, que estuvo en su día inscrita a nombre del mismo titular de las números 652 y 656.

4. El principio de legitimación registral que, junto con el de fe pública registral, constituyen el principio de exactitud de los pronunciamientos del Registro, se refiere siempre a los datos jurídicos de la finca, y no se extiende en principio a las situaciones de mero hecho o a las circunstancias físicas del inmueble, pero ello no autoriza a sostener que tales datos cuando, figuren en los asientos registrales, carezcan de valor pues como ya ha declarado el Tribunal Supremo en varias Sentencias —jurisprudencia, efectivamente, no siempre concorde— que se citan en los Vistos, «la presunción de lo que diga el asiento en relación a las circunstancias del mismo, se ha de reputar veraz mientras no sea rectificadora o declarada su inexactitud, debiendo atenderse los Tribunales en su cometido a una razonable valoración jurídica de los hechos que estimen probados para poder dar por desvirtuada la presunción *juris tantum* en cuanto a extensión y linderos de la finca descrita».

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

Madrid, 1 de septiembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

21788 RESOLUCIÓN de 3 de septiembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Luis Ignacio San Agustín Morales, en nombre del «Banco Hispano-Americano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de Tamarite de Litera a librar una certificación de cargas.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Luis Ignacio San Agustín Morales, en nombre del «Banco Hispano-Americano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de Tamarite de Litera a librar una certificación de cargas, pendiente de resolución ante este Centro directivo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En vía de apremio de juicio ejecutivo, en virtud de demanda instada por el «Banco Hispano-Americano», contra doña Divina Salvia Boira y otros, ante el Juzgado de Primera Instancia número 3-C de Barcelona, autos número 207/88, aquella Entidad solicitó, y así lo acordó el Juzgado, expedir al Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, mandamiento para que libere la certificación de cargas de las fincas embargadas a los demandantes, sobre las que se había tomado anotación preventiva en dicho Registro.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad citado, fue calificado con la siguiente nota: El mandamiento ha de ser expedido por el señor Juez o Tribunal y no por el señor Secretario, pues así lo dice tanto el artículo 1.489, párrafo 1.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como la Ley Hipotecaria en el artículo 257, en relación con el artículo 143, 2.º, del Reglamento Hipotecario —artículo 2.182 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—, y además porque no es sólo de comunicación u ordenación sino que afecta a terceros —artículo 143 del Reglamento Hipotecario—. Debe aplicarse, por tanto, la misma solución que para el caso contemplado por la Resolución de 28 de julio de 1989: Que por lo menos firme el Juez dando el visto bueno.

Tamarite de Litera a 14 de noviembre de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales, don Luis Ignacio San Agustín Morales, en representación del «Banco Hispano Americano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el Secretario, como encargado de las relaciones externas del Juzgado lo que hace es «trasladar» la orden del Juez, y, en este sentido se orienta la Dirección General de los Registros y del Notariado, en una clara evolución de un concepto formal de mandamiento-documento, a una idea sustantiva de mandamiento-orden, sancionado de

una resolución judicial que puede ser trasladada al destinatario a través del testimonio del Secretario. Que hay que señalar lo declarado en la Resolución de 28 de junio de 1989. Que de acuerdo con las nuevas normas de la Ley Orgánica del Poder Judicial y la más reciente orientación de la Dirección General de los Registros y del Notariado se defiende la total legalidad del mandamiento judicial que se estudia. Que como fundamentos de derecho hay que añadir los artículos 1.279, 280 y 288 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que en lo referente al mandamiento judicial hay que observar: a) Que en el mismo no se especifica quien adoptó el acuerdo, y si es o no un mandamiento; b) no se transcribe ninguna resolución, propuesta de resolución, providencia o auto en el que se fundamente la solicitud de certificación de cargas, y c) el documento aparece firmado exclusivamente por la Secretaria del Juzgado en que se tramitan los autos. Que según el artículo 228 de la Ley Hipotecaria no parece ser el recurso gubernativo la vía adecuada para resolver la cuestión que se plantea. Que hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que los artículos 297 y 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 227 de la Ley Hipotecaria exigen la forma de mandamiento para que el Registrador pueda expedir la mencionada certificación y para practicar los asientos que de ella se derivaran. En el documento presentado se evita la palabra mandamiento, ya que expresa: «se ha acordado expedir el presente» (sin aclarar que es el «presente» y quién lo acordó). Que es cierto que el artículo 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial otorga el carácter de autoridad al Secretario, pero en ningún caso le atribuye jurisdicción, que según el artículo 2 de la citada Ley «corresponde exclusivamente a Juzgados y Tribunales», y, por último el artículo 279 de la Ley Orgánica, enumera las funciones del Secretario, entre las que no figura la de expedir «per se» un mandamiento como una de las diligencias de ordenación definidas en el artículo 288 de la expresada Ley; pues una de las razones por las que se libra la certificación de cargas es para dar intervención a terceros protegidos por los principios que regulan el sistema registral. En este punto es preciso destacar los artículos 71 y 133 de la Ley Hipotecaria, y 226-2 y 233 del reglamento hipotecario. Que en virtud de lo establecido en los artículos 279, párrafo 3.º, de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1.489 y 2.182 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se llega a la conclusión que el artículo 257 de la Ley Hipotecaria está vigente, y este mismo argumento ha servido de fundamento al auto dictado por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, con fecha 27 de julio de 1990, en el que se rechaza la emisión autónoma por el Secretario de un mandamiento de embargo que el mismo recurrente reconoce la incompetencia del Secretario, distinguiendo entre documento (forma) y la resolución. Que acuerda librar el mandamiento. En este caso, si es resolución hay que aplicar a lo establecido en los artículos 251 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 246 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que en el escrito expedido por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Barcelona, no se transcribe procedencia alguna, contraviéndose el criterio de la Resolución de 28 de junio de 1989.

V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Barcelona, informó: Que la diligencia de comunicación dirigida por la señora Secretaria al Registrador no es más que el desenvolvimiento para llevar a efecto el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1.489-1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en virtud de las atribuciones que la propia Ley Orgánica del Poder Judicial confiere a los Secretarios, ostentando para ello el carácter de autoridad (artículo 281-1 de la Ley citada), sin que para ello sea necesario el visto bueno del Juez. Que los preceptos de la legislación hipotecaria o las Leyes de Enjuiciamiento, no han de prevalecer frente a lo establecido por la disposición derogatoria de la citada Ley Orgánica, así como por el artículo 1.2 del Código Civil y según el principio de jerarquía normativa a que alude el artículo 9 de los mandamientos al Registro de la Propiedad de los Secretarios de los Juzgados, a quienes compete, dentro de sus funciones, como actos de comunicación que son.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 246, 297, 299 y 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 279-3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 43, 100 y 229 de la Ley Hipotecaria, y 340 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y en la Resolución de 28 de junio de 1989.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el auto rechaza los argumentos de la nota calificadora e introduce un elemento nuevo que exige que en el mandamiento dirigido al Registro se «inserte» la resolución en que se acuerda el libramiento. Que se considera que dicha mención no es en absoluto necesaria y su exigencia es contraria al espíritu simplificador pretendido por la Ley Orgánica del Poder Judicial en orden a la mayor fluidez de la Administración de Justicia, y contraria a los dictados emanados de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 122-1 de la Constitución Española; 279, 280-2 y 288 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1.º, 2.º, 279 y 299 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 131 y 257 de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 28 de junio de 1989.

1. En el presente recurso se debate en torno a la competencia del Secretario judicial para expedir un mandamiento en el que afirma que en los autos pertinentes se ha acordado expedir al Registrador mandamiento para que libre y remita certificación de cargas a que estén afectos las fincas propiedad de los demandados en procedimiento ejecutivo, seguido por deudas de éstos, pues aquél niega que sirva de vehículo idóneo para la obtención de dicha certificación.

2. La Ley Orgánica del Poder Judicial, en los particulares que ahora interesan y en aras de la agilidad y eficacia procesales, a la vez que establece que la administración de Justicia se ejerce por Jueces y Magistrados, atribuye a los Secretarios la actividad de documentación, comunicación y ordenación e impulso procedimental (artículos 1.º, 279, 280 y 288 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), y a estas nuevas normas deben quedar supeditadas las reglas que, sobre mandamientos judiciales, establecen el artículo 257 de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones concordantes de la legislación hipotecaria.

3. En el caso debatido, en el que la existencia del procedimiento de apremio ya consta en el Registro por la anotación preventiva del embargo, el acto por el que se acuerda la expedición de la certificación de cargas entra dentro de los actos de documentación, cooperación, ordenación e impulso procedimental que son de la incumbencia del Secretario conforme a lo previsto por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 3 de septiembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador de Tamarite de Litera.

21789 RESOLUCION de 4 de septiembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Antonio Peiró Guinot, en nombre de la mercantil «Promociones Inmobiliarias Villarreal Castellón, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vinaroz a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Antonio Peiró Guinot, en nombre de la mercantil «Promociones Inmobiliarias Villarreal Castellón, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vinaroz a inscribir una escritura de compraventa.

I

1. Don Juan Julián Brú, por sí y en nombre de su esposa, doña Cecilia Montemar Plá, conceden a don Paulino Cid Alonso, casado en régimen de gananciales con doña Clemencia Fernández Cobreros un derecho de opción de compra sobre una finca rústica en San Rafael del Río, inscrita en el Registro de la Propiedad de Vinaroz. Tal derecho se documentó en escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona don Vicente Pons Llácer el 21 de julio de 1988 y se otorgaba, por un plazo de cuarenta y ocho meses a partir de este otorgamiento y en precio de 26.000.000 de pesetas, que se estipulaba sobre la base de que la finca se hallara libre de cargas y gravámenes puesto que de existir alguna hipoteca o cualquier otro gravamen su importe sería descontado del total precio precitado y retenido por el comprador para pagar en su día y cancelar las referidas cargas. Dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad.

2. El «Banco Mercantil de Tarragona, Sociedad Anónima» había concedido un préstamo de 3.000.000 de pesetas a los cónyuges don Julián Brú y doña Cecilia Montemar Plá, y ante el incumplimiento de su devolución formuló demanda de juicio ejecutivo en reclamación de la cantidad adecuada: 2.355.797 pesetas, más otras 750.000 pesetas para intereses y 550.000 pesetas para costas. El Juzgado de Primera Instancia de Tortosa número 2 dictó providencia ordenando la anotación preventiva de embargo en 4 de octubre de 1989 y expedido el mandamiento se anotó en el Registro el 3 de noviembre de 1989.

3. El 21 de diciembre de 1989 se inscribe en el Registro una hipoteca en garantía de 36 letras de cambio por un total de 16.048.800 pesetas, así como la cantidad de 3.209.760 pesetas para costas y gastos e intereses al 16 por 100, todo ello según escritura de 9 de noviembre de 1989 ante el Notario de Castellón don Miguel Angel Bisbal Martínez.

4. En 6 de marzo de 1990 se expide certificación de cargas a efectos del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en la que consta entre los gravámenes existentes la opción de compra, y el 26 de junio de 1990 el Juzgado número 2 de Tortosa en ejecución de Sentencia anuncia la venta en pública subasta del inmueble fijándose los días 9 de octubre en primera, 9 de noviembre en segunda, y 1 de diciembre de 1990 en tercera, para que tuviera lugar el remate.

5. En escritura autorizada en Barcelona ante el Notario don Vicente Pons Llácer el 26 de julio de 1990, don Paulino Cid Alonso ejercita su derecho de opción de compra adquiriendo la finca para su sociedad conyugal, previo pago del precio de 26.000.000 de pesetas pactado, al representante de los vendedores. Dicha escritura se inscribe el 3 de octubre de 1990, consignándose entre las cargas la anotación de embargo.

6. En escritura autorizada el 21 de febrero de 1991, ante el Notario de Castellón don Miguel Angel Bisbal Martínez, don Juan Julián Brú, por sí y en nombre de su esposa y en cumplimiento del auto de juicio ejecutivo del Juzgado de Primera Instancia de Tortosa número 2 de aprobación de remate de 31 de enero de 1991, vende la finca en 2.355.797 pesetas, a «Promociones Inmobiliarias Villarreal Castellón, Sociedad Anónima».

II

Presentada esta última escritura en el Registro de la Propiedad de Vinaroz causa la nota de calificación siguiente: Presentado el precedente documento a las diez horas del día 1 del mes en curso, asiento número 2.350 al folio 235 del Diario 41, se deniega la inscripción solicitada por los siguientes motivos: Primero: No acreditarse que el nombramiento del Administrador de la Entidad compradora, haya sido inscrito en el Registro Mercantil. Segundo: Por cuanto la finca transmitida figura inscrita a favor de don Paulino Cid Alonso, para su sociedad de gananciales con su esposa, doña Clemencia Fernández Cobreros, personas distintas de los transmitentes, a virtud del ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito con anterioridad a la anotación preventiva de embargo letra A, recaída en el procedimiento ejecutivo que motiva la presente transmisión. El defecto segundo contraviene el principio hipotecario de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y teniendo la consideración de insubsanable, según el párrafo segundo de dicho precepto, no procede tomar anotación preventiva de suspensión, de acuerdo, con el artículo 65, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación se podrá interponer recurso ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, y en ulterior instancia ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria, y 112 y siguientes de su Reglamento.—Vinaroz a 18 de marzo de 1991.—El Registrador.—Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales don José Antonio Peiró Guinot en nombre de «Promociones Inmobiliarias Villarreal-Castellón, Sociedad Anónima» interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación sólo en cuanto al defecto 2.º y alegó: Que en dinero pagado como precio de la compraventa por el optatario don Paulino Cid Alonso no se destinó a la cancelación de las cargas tal como figuraba en uno de los pactos de la escritura de concesión del derecho de opción conculcándose por analogía los artículos 175-6.º y 235-9.º del Reglamento Hipotecario, y por eso dichas cargas siguen constando en los libros registrales; que la actuación del Juzgado ha sido inapreciable dado que a la vista de los hechos la escritura de ejecución del derecho de opción es posterior a la fecha de expedición de la certificación de cargas, y por eso no podrá darle parte en el procedimiento. Que la escritura de compraventa a favor de su mandante trae causa de la anotación de embargo que se practicó con anterioridad al otorgamiento de la escritura de ejecución del derecho de opción y por eso no se vulnera el principio de tracto sucesivo, ya que el derecho de opción —aun discutida su naturaleza— tiene carácter personal, citando