

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

28150 *ORDEN de 26 de octubre de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cumplimiento de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, de 22 de febrero de 1993, en recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña María del Mar Viciana Cuartara y hermanos.*

En el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña María del Mar Viciana Cuartara, doña María Dolores Viciana Cuartara, don Jesús Viciana Cuartara, doña Matilde Viciana Cuartara, doña María del Pilar Viciana Cuartara, doña Amalia Viciana Cuartara, don Guillermo Viciana Cuartara, doña María del Carmen Viciana Cuartara y doña Josefina Viciana Cuartara, contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 1990, frente al acuerdo adoptado por la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Granada sobre la impugnación de la minuta de honorarios del Notario de Almería, don Ramón Alonso Fernández, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, ha dictado, con fecha 22 de febrero de 1993, la sentencia firme cuya parte dispositiva dice así:

«Fallo: Que debe desestimar y desestima íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora doña Laura Taboada Tejerizo, en nombre y representación de doña María del Mar, doña Dolores, don Jesús, doña Matilde, doña María del Pilar, doña Amalia, don Guillermo, doña María del Carmen y doña Josefina Viciana Cuartara, contra la resolución dictada, en fecha 31 de octubre de 1990, por la Dirección General de los Registros y del Notariado, que declaró inadmisibles el recurso de alzada interpuesto contra el Acuerdo de la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Granada, de fecha 24 de junio de 1989, que declaró caducado el derecho de impugnación de la minuta de honorarios del Notario de Almería, don Ramón Alonso Fernández, como consecuencia de la protocolización de un cuaderno particional, por ser conformes a derecho las referidas resoluciones impugnadas.»

He tenido a bien disponer que se cumpla la mencionada sentencia en sus propios términos.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Madrid, 26 de octubre de 1993.

BELLOCH JULBE

Ilmo. Sr. Director general de los Registros y del Notariado.

28151 *RESOLUCION de 27 de octubre de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Concepción Vicente Martínez, en nombre de «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Illescas a inscribir una escritura de compraventa judicial y un mandamiento cancelatorio, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Concepción Vicente Martínez, en nombre de «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la

Propiedad número 1 de Illescas a inscribir una escritura de compraventa judicial y un mandamiento cancelatorio, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En el juicio ejecutivo número 20.478/81, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de los de Madrid, promovido por «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima», contra «Construcción y Cerámica, Sociedad Anónima», en reclamación de 1.084.448 pesetas, de principal, y 400.000 pesetas para costas e intereses legales, mediante auto, el 17 de junio de 1981 se despachó ejecución contra la sociedad demandada. Por diligencia de 5 de febrero de 1982 fueron señalados los bienes objeto de embargo, entre ellos tres fincas inscritas a nombre de la Sociedad demandada en el Registro de la Propiedad de Illescas con los números 7.761, 7.759 y 7.758. El 11 de febrero de 1982 fue declarada la parte demandada en rebeldía.

Posteriormente, por sentencia de fecha 13 de febrero de 1982, se ordenó seguir la ejecución despachada, haciendo trance de remate de los bienes embargados, practicándose las anotaciones en el Registro de la Propiedad de Illescas, con fecha 13 de mayo de 1982. El día 31 de mayo del mismo año se vende la finca, inscribiéndose dicha venta en el Registro el día 8 de junio de 1992. Por providencia de 27 de septiembre de 1982 se reclamó del señor Registrador certificación de dominio y cargas sobre las fincas embargadas. Por último, siguiéndose los trámites preceptuados por la ley, se siguió la ejecución y remate sobre las fincas embargadas, sacándose a subasta las citadas fincas, que fueron adjudicadas a «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima» mediante acta de subasta de fecha 5 de marzo de 1985. Con fecha 17 de mayo de 1986 se cancela la anotación de embargo que no había sido objeto de prórroga. La escritura de compraventa a favor de dicha Sociedad en rebeldía de «Construcciones y Cerámicas, Sociedad Anónima», fue otorgada por el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 10 de Madrid el día 9 de febrero de 1989.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Illescas, fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad número 1 de Illescas (Toledo). Suspendida la inscripción del precedente documento, por el defecto subsanable de aparecer la finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado y no resultar de la escritura calificada el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38, último párrafo, 126, 127 y 131, reglas 4.^a y 5.^a, de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento; ni acompañarse el oportuno documento judicial que ordene la cancelación del asiento relativo a la renta efectuada en los términos que ordenan los artículos 131, regla 17, de la Ley Hipotecaria, y 175, regla 2.^a, y 233 de su Reglamento. Illescas, a 27 de marzo de 1989. El Registrador. Firma ilegible.»

III

En virtud de la nota de calificación, se interesó del Juzgado correspondiente que se notificase nuevamente a los titulares registrales, así como que se ordenase la referida cancelación. Se volvió a presentar de nuevo la referida escritura, acompañada del mandamiento cancelatorio, y que fueron objeto de las notas siguientes: «Registro de la Propiedad número 1 de Illescas (Toledo). Denegada la inscripción del precedente documento en unión del mandamiento cancelatorio presentado el día 20 de abril de 1992, asiento número 906 del Diario 90, por el defecto, que se considera insubsanable, de aparecer las fincas inscritas a nombre de persona distinta del embargado y haber sido cancelada por caducidad la anotación de embargo de que tiene causa dicha venta y mandamiento, con fecha 17 de mayo

de 1986, de conformidad con los artículos 17, 20, 38, 71, 97, 126, 131 y 134 de la Ley Hipotecaria y 175.2 del Reglamento Hipotecario. Illescas, a 14 de mayo de 1992. El Registrador accidental. Firmado: Carlos Medina Font. «Registro de la Propiedad número 1 de Illescas (Toledo). Denegada la inscripción del precedente documento en unión de la escritura de compraventa presentada el día 20 de abril de 1992, asiento número 907 del Diario 980, por el defecto, que se considera insubsanable, de aparecer las fincas inscritas a nombre de persona distinta del embargado y haber sido cancelada por caducidad la anotación de embargo de que tiene causa dicha venta y mandamiento, con fecha 17 de mayo de 1986, de conformidad con los artículos 17, 20, 38, 71, 97, 126, 127, 131, y 134 de la Ley Hipotecaria y 175.2 del Reglamento Hipotecario. Illescas, a 14 de mayo de 1992. El Registrador accidental. Firmado: Carlos Medina Font.»

IV

La Procuradora de los Tribunales doña Concepción Vicente Martínez, en representación de «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que como tiene reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 6 de junio y 6 de septiembre de 1988, y 12 de junio de 1989, el embargo aun no anotado es preferente a una enajenación posterior de la finca embargada, y en el caso presente, en el que no solo se ha decretado el embargo por el Juez, sino que se ha anotado, habiéndose producido la enajenación durante la vigencia de dicho asiento y, además, habiéndose producido el remate durante la vida de la anotación preventiva de embargo. Que los actuales titulares registrales inscribieron su derecho a la vista de la vigencia de la anotación preventiva de embargo, dentro de los cuatro años de duración; además, fueron notificados según lo previsto por las leyes procesales, así que en ningún caso pueden alegar desconocimiento, en el beneficio de la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni indefensión alguna. La prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación, como declara la Resolución de 28 de julio de 1989. De sostenerse la tesis contraria, quedaría sin virtualidad práctica alguna la figura del embargo y dejaría campo abierto a la defraudación de los legítimos intereses del acreedor. Que no puede alegarse que no se solicitó la prórroga de la anotación preventiva de embargo, puesto que fue imposible, dado que se habían extraviado los autos, y puesto que no era necesaria tras haberse celebrado satisfactoriamente la subasta como lo ha declarado la Resolución de 28 de julio de 1989. Que, en definitiva, es procedente la inscripción denegada y la correspondiente cancelación, dado el carácter constitutivo del embargo, que hay que destacar la contradicción entre la primera y segunda calificación, declarando la primera la existencia de defecto subsanable, e insubsanable, la segunda. Que como fundamentos de derecho hay que citar los artículos 1, 17, 40, 71, 79, 83, 84, 131 y 133 de la Ley Hipotecaria; 175, 206 y 232 del Reglamento Hipotecario; 1.481 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones citadas con anterioridad.

V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1) Que el recurso debe entenderse exclusivamente contra la nota de calificación formulada por el Registrador accidental, con fecha 14 de mayo de 1992, conforme a lo dispuesto en los artículos 109 y 113 del Reglamento Hipotecario, y recordando lo que preceptúa el artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador califica con absoluta independencia de otras calificaciones anteriores, lo que viene proclamado en las Resoluciones de 22 de julio de 1974, 5 de febrero de 1988 y 18 de noviembre de 1960. 2) Que la línea argumental del recurso discurre a través de las tres alegaciones siguientes: a) Que el embargo aún no anotado es preferente a una enajenación posterior. Que el supuesto resuelto en las Resoluciones de 6 de septiembre de 1988 y 12 de junio de 1989, citadas por el recurrente (ya que la de 6 de junio de 1988 no existe), es distinto al que ahora se plantea. En dichas resoluciones el problema planteado es el de la preferencia del embargo no anotado sobre una enajenación posterior, inscrita ésta después de la anotación de aquél. La idea que late en la argumentación del recurrente de que el embargo, por el mero hecho de su traba judicial, se puede desenvolver al margen y por encima del Registro de la Propiedad y de la fuerza vinculante de sus asientos, no tiene realidad jurídica ni apoyo en las resoluciones citadas, las cuales hacen claras aplicaciones de los principios hipotecarios; ya que semejante interpretación introduciría la inseguridad en el tráfico jurídico, haría inútil las anotaciones de embargo y supondría la quiebra de los principios hipotecarios en que se basa la institución registral. b) Que los actuales titulares registrales inscribieron su derecho a la vista de la vigencia de la anotación preventiva de embargo, por lo que no pueden alegar desconocimiento ni la protección registral

del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En el caso del recurso, accede al Registro el embargo, a través de la oportuna anotación, el día 13 de mayo de 1982. Con fecha 31 de mayo del mismo año se vende la finca a los actuales titulares registrales en escritura pública que se inscribe en el Registro el día 8 de junio de 1982. Con fecha 17 de mayo de 1986 se cancela el embargo que no había sido objeto de prórroga. Finalmente, con fecha 9 de febrero de 1989, se otorga la escritura de venta derivada del embargo, que se presenta en el Registro en unión de mandamiento ordenado la cancelación de los asientos, inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción origen de este procedimiento. Este supuesto ha sido abordado por diversas resoluciones, entre ellas la de 25 de marzo de 1959, 31 de diciembre de 1986 y 9 de septiembre de 1991. De estas resoluciones resulta en síntesis, que la adquisición de los actuales titulares registrales, ha quedado purificada y consolidada una vez caducada la anotación de embargo que la afectaba, por el juego de los principios hipotecarios, singularmente los de legitimación, prioridad y tracto sucesivo que impiden el acceso al Registro de la escritura de venta judicial y el correspondiente mandamiento cancelatorio. c) Que la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación, como declara la Resolución de 28 de julio de 1989. Que esta alegación del recurrente queda desestimada con lo anteriormente expuesto. Que la Resolución citada se refiere a un supuesto distinto, debiéndose tener en cuenta en este caso la Resolución de 7 de julio de 1989.

VI

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid informó sobre el desarrollo del procedimiento ejecutivo 20.748/81.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 1, 18, 20, 40, 44, 86 y concordantes de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento, y las Resoluciones de 9 de noviembre de 1955, 16 de marzo de 1959, 15 y 16 de mayo de 1968, 29 de septiembre de 1987, 19 de abril de 1988, 11 de julio de 1989, 10 de julio de 1991, y 25 de septiembre de 1992, así como las citadas por la parte recurrente y el Registrador de la Propiedad.

VIII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el embargo aún no anotado es preferente a una enajenación posterior de la finca embargada, de acuerdo con las Resoluciones de 6 de junio y 6 de septiembre de 1988 y 12 de junio de 1989. Que la venta de las fincas se subordina a la enajenación judicial, puesto que cuando se venden ya estaban embargadas, y lógicamente tiene preferencia el procedimiento, de acuerdo con la Resolución de 28 de julio de 1989. Que con fecha 5 de marzo de 1985 las fincas son sacadas a subasta y adjudicadas a «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima», estando, en esta fecha, aun vigente en el Registro la anotación de embargo, que fue cancelada por caducidad el 17 de mayo de 1986. Que al celebrarse legalmente la subasta y adjudicarse las fincas, el embargo deja de existir, pues al realizarse la transmisión de la propiedad mediante la subasta, ya no tiene sentido dicho embargo por tratarse de un acto de sujeción y garantía, y, por tanto, al no existir ya dicho embargo, no cabe la prórroga de la anotación del mismo. Así lo tiene declarado la Resolución de 28 de julio de 1989.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 17, 20, 40, 38, 82, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria; 206-13 y 353 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de 25 de marzo de 1959, 31 de diciembre de 1986, 6 de septiembre de 1988, 12 de junio, 7 de julio y 28 de julio de 1989, y 9 de septiembre de 1991.

1. El Registrador deniega en 14 de mayo de 1992 la inscripción de determinada enajenación judicial, otorgada en escritura pública por el Juez en las actuaciones de un juicio ejecutivo, por el defecto insubsanable de aparecer las fincas desde 8 de junio de 1982, inscritas a nombre de persona distintas de aquella en cuyo nombre actuó el Juez en la escritura y haber sido cancelada en 17 de mayo de 1986, por caducidad, la anotación del embargo del que trae causa dicha enajenación judicial. La anotación del embargo hubo de cancelarse al transcurrir el tiempo de su vigencia porque no había sido objeto de prórroga conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, a pesar de que tal prórroga podría haber seguido siendo útil mientras faltaran trámites judiciales que impidieran que la

enajenación judicial accediera al Registro. (Con estos antecedentes es sorprendente que ante la misma escritura de anajenación judicial el Registrador, en 27 de marzo de 1989, se limitara a suspender la inscripción por otros defectos que estimó subsanables.)

2. El principio de tracto sucesivo y, en concreto, el punto II del artículo 20 de la Ley Hipotecaria obliga ahora ciertamente a denegar la inscripción de la referida enajenación judicial, porque resulta que en el momento de la presentación del título de esta enajenación las fincas están ya inscritas en favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión, y está, además, extinguida la anotación preventiva del embargo que, de persistir, habría dado fundamento a la prevalencia de la enajenación judicial.

De acuerdo con la doctrina expresada en la Resolución de 9 de septiembre de 1991, es cierto que los asientos practicados a favor de los actuales titulares registrales pudieron nacer subordinados a la anotación preventiva de embargo, pero también lo es que en el momento en que la anotación se extingue, cesa aquella sujeción, se plenifica la titularidad registral afectada y desde entonces ya no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes si no es con el consentimiento del respectivo titular registral, o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículos 1.º, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 27 de octubre de 1993.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

28152 RESOLUCION de 3 de noviembre de 1993, de la Secretaría de Estado de Asuntos Penitenciarios, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Sexta del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 6 de mayo de 1993, en el recurso número 1997/90, interpuesto por don Ernesto Gil Berrón.

En cumplimiento de lo dispuesto en la sentencia de fecha 6 de mayo de 1993, dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Sexta, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso número 1997/90, promovido por el recurrente don Ernesto Gil Berrón, contra la deducción de haberes practicada con motivo de su participación en la huelga acaecida durante los días 16 al 19 de marzo de 1990, ha recaído sentencia de la antecitada fecha, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Ernesto Gil Berrón contra la Resolución del Director general de Instituciones Penitenciarias de fecha 20 de marzo de 1990 por la que se acordó practicar el descuento de haberes a los funcionarios de Instituciones Penitenciarias que hubieren participado en la huelga que tuvo lugar los días 14, 15, 16, 17, 18 y 19 de marzo de 1990, así como frente a la Resolución de dicho órgano de fecha 3 de octubre de 1990, que expresamente desestimó el recurso de reposición deducido contra aquella, debemos declarar y declaramos tales Resoluciones ajustadas a derecho, sin hacer expresa imposición de las costas procesales causadas.»

En virtud de lo que antecede, esta Secretaría de Estado ha dispuesto el cumplimiento, en sus propios términos, de la referida sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 3 de noviembre de 1993.—El Secretario de Estado de Asuntos Penitenciarios, Antoni Asunción Hernández.

28153 RESOLUCION de 5 de noviembre de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Magdalena Brun Portero contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Sabadell a inscribir un testimonio judicial de un auto de adjudicación.

En el recurso interpuesto por doña Magdalena Brun Portero contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Sabadell a inscribir un testimonio judicial de un auto de adjudicación.

Hechos

I

Ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Barcelona se siguió a instancias de la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria para la ejecución de una hipoteca constituida sobre una finca urbana por «Grup Barna, Sociedad Anónima», en garantía de un préstamo mediante escritura autorizada el 27 de noviembre de 1979 por el Notario don Aurelio Moreno Prádamo. Seguido el procedimiento en todos sus trámites con fecha 14 de marzo de 1991 se dictó Auto aprobando el remate de la finca a favor de doña Magdalena Brun Portero, constanding en el texto del mismo «que de la resultancia del procedimiento no puede certificarse si existen o no existen inquilinos y ocupantes de la finca objeto de esta aprobación».

II

Presentado testimonio judicial del referido Auto en el Registro de la Propiedad número 1 de Sabadell, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción a que se refiere el precedente documento, que ha sido complementado mediante instancia suscrita en esta ciudad el día 3 de los corrientes, por observarse el defecto subsanable de no haberse acreditado el estado arrendaticio de la finca y en su lugar tomada anotación de suspensión por sesenta días hábiles a partir de esta fecha, donde indica el cajetín puesto al margen de la descripción de la finca. Sabadell, a 21 de mayo de 1991. El Registrador.»

III

Doña Magdalena Brun Portero recurrió gubernativamente contra la anterior calificación alegando: 1.º Que la declaración sobre el estado arrendaticio de la finca no es exigible en el caso de ejecución hipotecaria por el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria por ser en todo caso título bastante para la inscripción el testimonio del referido auto. 2.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca que se ejecuta se manifestó que la finca se encontraba libre de cargas, por lo que dado que en estos supuestos el adjudicatario ha de recibir la finca libre de toda carga o limitación que no fuere anterior o preferente al crédito del actor, exigir tal manifestación sería una redundancia innecesaria, por haber sido ya hecha al constituirse la hipoteca y carecer de finalidad. 3.º No ser aplicable el artículo 55.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos al procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria pues éste únicamente es aplicable a las ventas voluntarias no a las subastas judiciales y además no está previsto en su tramitación diligencia judicial alguna de investigación del estado arrendaticio de la finca ni de notificación, en su caso, a éste a los efectos previstos en los artículos 47 y 48 de aquella Ley. 4.º Que al exigir la constancia fehaciente de tal manifestación se estarían aumentando los trámites jurídicos y los gastos consiguientes para los particulares que pretendan acceder por esta vía más económica de la subasta judicial a la propia inmobiliaria.

IV

El Registrador de la Propiedad número 1 de Sabadell informó en defensa de su nota: 1.º Que habiéndose interpuesto con anterioridad a este recurso y con relación a la misma nota de calificación otro recurso por el presentante del documento don José María Portero Brun aduciendo como fundamento de su legitimación el carácter de arrendatario posterior a la adjudicación de la finca, sólo resulta procedente entrar en el fondo de este recurso en el caso de que no hubiese sido admitido el anterior, conforme al principio «non bis in idem» debiéndose tener en cuenta que ambos son idénticos a excepción de la legitimación y de añadirse en este último la alegación recogida bajo el número 2 del expositivo anterior. 2.º Que las ventas judiciales forzosas están sujetas a retracto arrendaticio y así lo tiene declarado el Tribunal Supremo para las propias adjudicaciones derivadas del procedimiento judicial sumario en sentencias de 2 de marzo de 1959, 23 de julio de 1971, etc. 3.º Que al establecérse la regla 7.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria que el testimonio del auto de adjudicación es título bastante para la inscripción no significa que por sí sea perfecto para ello, pues de conformidad con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 19 y 20 de noviembre de 1987, es al nuevo propietario adjudicatario de la finca al que le corresponde hacer tal manifestación. 4.º Que el hacer la misma no supone una complicación procedimental o mayores gastos, pues bastará según esas resoluciones con una instancia firmada ante el Registrador. 5.º Que no