III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

9078 *RESOLUCIÓN de 24 de marzo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María Vicente Martínez, en nombre de doña Ana María Madrid Cedrán, contra la negativa de doña María Luisa Leira Martínez, Registradora de la Propiedad de La Unión, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María Vicente Martínez, en nombre de doña Ana María Madrid Cedrán, contra la negativa de doña María Luisa Leira Martínez, Registradora de la Propiedad de La Unión, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación de la señora Registradora.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número dos de los de Murcia, se siguen autos de juicio declarativo de menor cuantía, número 374/1994, promovidos por doña Ana María Madrid Celdrán en ejercicio de acciones de resolución contractual y cancelación de la inscripción registral correspondiente, contra «Residencial Vacaciones, Sociedad Anónima», y otras personas. El citado Juzgado libró mandamiento de anotación preventiva de demanda sobre determinadas fincas inscritas a nombre del demandado, dirigido al señor Registrador de la Propiedad de La Unión.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad citado, fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado el precedente documento el día 3 de mayo último, retirado el mismo día y devuelto el día 10 de dicho mes y comunicado verbalmente defectos el día 17 de mayo al presentador don Francisco Javier Aguilar Conesa, quien no ha hecho opción alguna hasta hoy, que ha solicitado la extensión de esta nota: Resultando que en el suplico de la demanda, se pide la restitución de las fincas objeto de la misma a favor de la demandante doña Ana María Madrid Celdrán, libres de cargas, gravámenes y embargos. Y resultando del Registro, que dichas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad demandada ''Residencial Vacaciones, Sociedad Anónima'', pero que se hayan gravadas: Las números 29.930 y 29.932, con una anotación de embargo letra A a favor del Banco Central Hispanoamericano, en reclamación de 8.000.000 de pesetas de principal, más 2.500.000 pesetas, para intereses, gastos y costas, según autos de juicio ejecutivo, número 316/1992, seguidos por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Murcia, según se desprende de dichas anotaciones letras A de los citados números de fincas, obrante a los folios 5 y 7 del libro 330 de la primera sección, que fueron practicadas el día 10 de junio de 1992, en virtud al mandamiento expedido el día 4 de mayo de 1992, por doña Inmaculada Abellán Llamas, Magistrada-Juez sustituta de dicho Juzgado; y además se encuentran afectas a otra anotación de embargo letra B, a favor de ''Edifalgar, Sociedad Anónima'', en reclamación de 1.178.258 pesetas de principal y 450.000 pesetas, para costas e intereses, según autos de juicio ejecutivo, número 682/1992-Bp, seguidos por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de los de Murcia, según se desprende de dichas anotaciones letra B de los repetidos números de fincas, obrante a los folios 5 vuelto y 7 del libro 330 de la primera sección, que fueron practicadas el día 4 de noviembre de 1992, en virtud al mandamiento expedido el día 19 de mayo de 1992, por don Miguel Ángel Larrosa Amante, Magistrado-Juez de dicho Juzgado; la finca número 29.934, con la misma anotación letra A que las relacionadas anteriormente, obrante al folio 9 del repetido libro 330 de la primera sección, que fue practicada con la misma fecha y en virtud al mismo mandamiento que dichos números de fincas, y la número 29.936, con una anotación de embargo letra A, a favor del Banco Central Hispanoamericano, en reclamación de 8.000.000 de pesetas de principal, más 2.500.000 pesetas, para costas, gastos e intereses, según autos de juicio ejecutivo, número 316/1992, seguidos por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Murcia, según se desprende de dicha anotación letra A al folio 11 del libro 330 de la primera sección, que fue practicada el día 23 de marzo de 1993, en virtud al mandamiento expedido el día 10 de febrero de 1993 por don Enrique Blanco Paños, Magistrado-Juez de dicho Juzgado. Surge el obstáculo del Registro, que si bien se ha dirigido la demanda contra dicha ''Sociedad Residencial Vacaciones, Sociedad Anónima'', titular del dominio de dichas fincas, no se ha dirigido contra los expresados titulares de las referidas anotaciones de embargo, defecto que con arreglo al artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide la práctica de la anotación de la demanda interesada. Defecto en principio subsanable, si se desistiera de la petición de la demanda en cuanto al extremo de quedar libres de cargas, gravámenes y embargos las fincas en cuestión, de no ser así el defecto seria insubsanable. No practicada anotación de suspensión por no haberse solicitado. La Unión, 30 de junio de 1994. El Registrador. Firmado, María Luisa Leira Martínez.»

III

La Procuradora de los Tribunales, doña María Vicente Martínez, en representación de doña Ana María Madrid Celdrán, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la demanda de resolución contractual no puede ni debe ser dirigida contra nadie más que contra aquellos a los que se les achaca el incumplimiento del contrato en cuestión. Que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no afecta para nada a los supuestos que en este caso han de ser tenidos en cuenta, y no se ve en dicho artículo obstáculo alguno para llevar a cabo la anotación preventiva de demanda solicitada. Que para demandar a los embargantes existe la acción de tercería de dominio, pero se considera que en una acción resolutoria de contratos no tiene sentido hacerlo. Que el suplico de la demanda es claro y no procede desistir de pretensiones que son legítimas; así, entre otras cosas, se solicitaba: La resolución de los contratos de compraventa celebrados mediante escritura pública, la condena a «Residencial Vacaciones, Sociedad Anónima» (titular registral), para que restituya la titularidad y posesión, libre de cargas, gravámenes y embargos de las fincas en litigio, y la condena al pago de una cantidad en concepto de resarcimiento de daños, siendo ésta menor en el caso de que la restitución de los terrenos se hiciera con éstos libres de cargas, gravámenes y embargo. Que si el Juzgado que conoce de la demanda aceptara la pretensión de declarar resuelto el contrato de compraventa, con lo que ello conlleva, la situación jurídica de las fincas, «ex lege», volvería a ser la existente en el momento anterior al otorgamiento de los contratos incumplidos. Que los supuestos derechos de un embargante que no es tercero hipotecario, sobre unos bienes que pertenecen a quien no es deudor de aquél, no se encuentran protegidos por la fe pública registral.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informo: Que el problema fundamental que se plantea en el presente recurso, consiste en si se puede extender una anotación de demanda en el supuesto de que las fincas sobre las que haya de practicarse estén inscritas a nombre

del demandado, pero resultando que el momento de la presentación del mandamiento judicial, de los libros del Registro resulta que tiene vigentes unas anotacianes de embargo y constar en el suplico de la demanda que las fincas han de restituirse libres de cargas, gravámenes y no estar demandados los anotantes. Que presentado el correspondiente mandamiento en el Registro de la Propiedad, el Registrador califica de acuerdo con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, íntimamente relacionado con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que es la expresión fundamental del principio de tracto sucesivo, que se dirige al Registrador mandándole que cierre el libro de inscripciones a todo título que pretenda su inscripción cuando dicho principio no se cumpla. Este principio de tracto sucesivo también rige en materia de anotaciones e impide el acceso al Registro de una anotación que afectaría a un titular registral, que no ha sido demandado en el oportuno procedimiento, todo ello en armonía con los principios declarados en los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario y el postulado de protección jurisdiccional de los derechos, artículo 24 de la Constitución Española. Que surge el obstáculo del Registro, que si bien se ha dirigido la demanda contra la «Sociedad Residencial Vacaciones, Sociedad Anónima», titular del dominio de dichas fincas, no se ha dirigido contra los expresados titulares de las anotaciones de embargo que se relacionan en la nota de calificación, defecto que con arreglo al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impide la practica de la anotación de demanda interesada. Que este defecto que en principio es subsanable, como se hace constar en la nota, bien desistiendo de la petición de la demanda en cuanto al extremo de quedar libre de cargas, gravámenes y embargos, como podía igualmente haberse subsanado durante la substanciación del proceso, haciendo extensiva la demanda a los titulares de las anotaciones. Al no subsanarse se convierte en insubsanable y se produce un cierre de los libros del Registro. Que la anotación de demanda tiene como finalidad prevenir a los terceros, de una situación litigiosa que puede afectar a los que hubieren adquirido o inscrito algún derecho durante la tramitación del pleito. Que de realizarse no produce el cierre del Registro, puesto que no impide la práctica de asientos posteriores, aunque quedando a salvo el derecho del anotante mientras subsiste la anotación. Que en los efectos de la anotación de demanda se distingue entre asientos anteriores y posteriores. A los asientos posteriores es de aplicación el artículo 198 del Reglamento Hipotecario, en su párrafo segundo. Los asientos anteriores no quedan afectos por la anotación de la demanda, ni por la ejecutoria que se dicte en el procedimiento judicial correspondiente, salvo que los titulares de dichos asientos estén demandados, tal como dice genéricamente el artículo 40-D-II de la Ley Hipotecaria. Que, por tanto, de practicarse en este caso la anotación preventiva, quedarían menoscabados los efectos de unas anotaciones, por la decisión judicial adoptada en un procedimiento en el que no han intervenido como parte ni han sido oídos los titulares de las expresadas anotaciones.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia revocó la nota de la Registradora, fundándose en que ésta confunde entre anotación de demanda e inscripción de sentencia y en el último párrafo del artículo 1.124 del Código Civil.

VI

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la tesis mantenida no puede implicar confusión de dos figuras registrales distintas, anotaciones de demanda e inscripciones de sentencias. La anotación de demanda tiene por finalidad facilitar el cumplimiento de la sentencia que se dicte y la sentencia tiene por objeto cumplir el mandato que ella contiene íntegramente, por lo tanto si la petición de la demanda con referencia a una finca registral, no están demandados todos los implicados en la petición de la demanda, no se puede anotar porque estaríamos publicando en el Registro una situación a espaldas y en contra de un titular que no ha sido parte en el procedimiento, por lo que le ampara los artículos 20 y 40-D-II de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española. Por lo demás, de nada serviría anotar la demanda respecto de estos titulares, porque cuando viniera la sentencia estimatoria, tendría que denegar la inscripción en base a los artículos antes citados, por lo que para el buen funcionamiento de la institución registral, antes de seguir adelante con la calificación de la anotación de demanda, se está poniendo de manifiesto las dificultades de un fallo que no podría cumplirse.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1.252 del Código Civil; 1, 38, 40 y 220 de la Ley Hipotecaria.

1. Presentado en el Registro mandamiento ordenando practicar anotación preventiva de demanda de resolución de contrato de compraventa y de restitución de los bienes vendidos libres de cargas, la Registradora deniega la anotación a pesar de que las fincas sobre las que habría de extenderse aquélla, aparecen inscritas a nombre del demandado, alegando que al constar varias anotaciones de embargo sobre ellas por deudas contraídas por el demandado con diversos acreedores, es preciso que sean también demandados tales acreedores.

2. El defecto no puede ser mantenido; dados los precisos términos de la demanda cuestionada, las exigencias inherentes al tracto sucesivo aparecen plenamente satisfechas habida cuenta de la titularidad dominical que según el Registro corresponde al demandado sobre las fincas a anotar; no sólo no se pide la declaración judicial de extinción de los gravámenes recayentes sobre estas fincas, sino que aun cuando así se solicitare, la no extensión a sus titulares de la condición de demandados únicamente repercutiría en la inoperancia frente a ellos y sus respectivos asientos registrales, de la sentencia que en su día se dictase, pues, así lo imponen el principio constitucional de tutela judicial efectiva de los derechos, con exclusión de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española), la ineficacia relativa de la cosa juzgada (artículo 1.252 del Código Civil), y la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículos 1, 38, 40, 220 de la Ley Hipotecaria). Piénsese que de seguir el criterio del Registrador, se impediría al recurrente obtener, al menos, la prioridad registral de la eventual sentencia estimatoria respecto de las cargas o gravámenes que posteriormente pudiera constituir el demandado sobre las fincas cuestionadas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 24 de marzo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

9079 *RESOLUCIÓN de 2 de abril de 1998, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se hacen públicos los resultados de las subastas de Letras del Tesoro a doce y dieciocho meses, correspondientes a las emisiones de fecha 3 de abril de 1998.*

El apartado 5.8.3, b) de la Orden de 26 de enero de 1998, de aplicación a la Deuda del Estado que se emita durante 1998 y enero de 1999, establece la preceptiva publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de los resultados de las subastas mediante Resolución de esta Dirección General.

Convocadas las subastas de Letras del Tesoro a doce y dieciocho meses por Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de 26 de enero de 1998, y una vez resueltas las convocadas para el pasado día 1 de abril, es necesario hacer público su resultado.

En consecuencia, esta Dirección General del Tesoro y Política Financiera hace público:

1. Letras del Tesoro a doce meses:

1.1 Fechas de emisión y de amortización de las Letras del Tesoro que se emiten:

Fecha de emisión: 3 de abril de 1998.
Fecha de amortización: 31 de marzo de 1999.

1.2 Importes nominales solicitados y adjudicados:

Importe nominal solicitado: 78.344,0 millones de pesetas.
Importe nominal adjudicado: 46.419,0 millones de pesetas.