

certificaciones de cargas. Que ante esa panorámica registral, el Registrador sólo podía hacer lo que hizo: 1.º Inscribir el dominio de las fincas 20.257 y 20.258 a favor de «CESS, Sociedad Anónima», puesto que eran las de la sociedad ejecutada y por aplicación de lo que ordena el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, cancelar por caducidad sus anotaciones letras A. 2.º Denegar la inscripción de la adjudicación en cuanto a las fincas 20.259 a 20.263, por cuanto las mismas figuran inscritas a favor de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento y al haber desaparecido ya, frente a ese tercero, la virtualidad de la anotación preventiva de embargo letra A de tales fincas, no puede inscribirse la adjudicación que le es contradictoria porque contraviene el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, conforme a lo que dice la Resolución de 13 de febrero de 1996. 3.º Que todo lo anterior es consecuencia de que hubo que denegar la práctica de todas las cancelaciones acordadas en el auto de adjudicación y ordenadas en el mandamiento porque, al haber incurrido en caducidad las anotaciones preventivas letras A, todas las inscripciones y anotaciones posteriores a las mismas han adquirido la prioridad que aquéllas han perdido, razón por la cual las inscripciones practicadas sobre las fincas 20.257 y 20.258 lo han sido con subsistencia de todas las cargas que pesaban sobre ellas. Que hay que señalar a este respecto lo que dicen las Resoluciones de 6 de abril y 7 de octubre de 1994.

V

La ilustrísima Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sant Feliu de Guíxols, informó: Que tratándose de un defecto subsanable y conociendo el Registrador la existencia de los títulos, se considera que se debería haber suspendido el plazo de caducidad hasta la subsanación de los defectos y considerar presentados en tiempo y forma los documentos tal como se deduce de la Resolución de 15 de abril de 1968. Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 107 del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria y lo dicho en las Resoluciones de 11 de diciembre de 1974 y de 4 de mayo de 1982.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los artículos 20 y 86 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 7 de octubre de 1994 y 13 de febrero de 1996.

VII

El Procurador recurrente apeló el Auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 20, 40, 82, 86, 131, 133.2 de la Ley Hipotecaria; 117 y 175 de su Reglamento; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de septiembre de 1991, 27 de octubre de 1993, 6 de abril y 7 de octubre de 1994 y 13 de febrero de 1996.

1. Cuando se presenta en el Registro el testimonio del Auto de adjudicación de varias fincas y el oportuno mandamiento de cancelación de cargas posteriores y de la anotación de la que dimanaba el procedimiento, dicha anotación había ya caducado, dándose la circunstancia de que todas las fincas aparecían inscritas a nombre de persona distinta de la demandada a excepción de dos de ellas. El Registrador inscribe a favor del remanente estas últimas, deniega la inscripción de la adjudicación de las restantes invocando el tracto sucesivo y no cancela las cargas posteriores que gravitaban sobre todas ellas.

2. Dado que por imperativo del artículo 117 del Reglamento Hipotecario sólo pueden ser discutidas en el ámbito del recurso gubernativo las cuestiones que se relacionan directa e indirectamente con la nota de calificación, la del Registrador, en este caso, debe ser confirmada.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada opera de un modo radical y automático una vez llegado al día prefijado, aun cuando no se haya cancelado formalmente el asiento.

Si al momento de la presentación del título las fincas objeto de la anotación preventiva de embargo están inscritas a nombre de persona distinta de la ejecutada, las exigencias del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) deben llevar a la denegación de la

inscripción de las adjudicaciones pretendidas. Y en cuanto a las cargas posteriores, porque si bien es cierto que los asientos practicados a favor de los actuales titulares registrales pudieran nacer subordinados a la anotación preventiva de embargo, también lo es que en el momento en que la anotación preventiva se extinga, cesa aquella situación, se consolidan las titularidades registrales afectadas y 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 firme dictada en procedimiento entablado directamente contra él.

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

Madrid, 15 de julio de 1999.—El Director general, Luis María Cabellos de los Cobos y Mancha.

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

17117 *RESOLUCIÓN de 19 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis de Andrés Huelves y doña Eutimia Rodríguez Fernández, contra la negativa del Registrador de Madrid número 2, don Francisco Borrue Otín, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Gabriel de Diego Quevedo, en nombre de don José Luis de Andrés Huelves y doña Eutimia Rodríguez Fernández, contra la negativa del Registrador de Madrid, número 2, don Francisco Borrue Otín, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 27 de julio de 1996, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, don Manuel Serrano García, la Comisión Liquidadora del Patronato Farmacéutico Nacional, en liquidación, vende a don José Luis de Andrés y doña Eutimia Rodríguez Fernández, que compran para su sociedad conyugal, una finca urbana en la calle Echegaray, número 13, de Madrid. Anteriormente, mediante escritura otorgada el 16 de marzo de 1995, se elevaron a públicos los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Farmacéuticos de España, los cuales constan en el Fundamento de Derecho primero.

II

Presentada la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Escritura otorgada ante el Notario don Manuel Serrano García el veintisiete de junio de 1996, número 738 de protocolo, presentada nuevamente el día 12 de diciembre de 1996, a las once veinte horas, bajo el asiento 828 del diario 69, retirada el 24 de diciembre de 1996, y devuelta nuevamente por el presentante con fecha 24 de enero de 1997, solicitando nota de calificación a pie de título. Examinado el precedente documento se observan los siguientes defectos subsanables en principio: 1.º La escritura omite toda referencia al artículo tercero del Reglamento aprobado por Orden del Ministerio de Gobernación, de 12 de diciembre de 1968 («Boletín Oficial del Estado» de 24 de marzo de 1969), regulador del Patronato, que en su inciso primero dice que «El Patronato Farmacéutico Nacional, como organización benéfica, quedará bajo la protección del Estado Español, que velará por su perfecto funcionamiento, en las mismas condiciones que viene realizándolo con otras organizaciones similares, lo que se ejercerá a través de la Dirección General de Sanidad, por medio de la Subdirección General de Farmacia o del Organismo genuinamente farmacéutico que lo sustituya». En la escritura no se hace ninguna referencia a la Intervención de ese Protectorado del Estado, más necesaria que nunca en la enajenación de bienes inmuebles. 2.º No existe ninguna referencia, en general, a los criterios de actuación de la Comisión Liquidadora recogidos en la sesión de la Asamblea General de los Colegios Oficiales Farmacéuticos de España celebrada los días 28, 29 y 30 de junio de 1993, y en especial, a los que parecen fundamentales a la hora de la enajenación: A. Como el de que «el proceso de liquidación supone entre otras cuestiones, la realización de una serie de activos cuyo valor en venta debe ser el más elevado posible, cuidando exclusivamente

de los intereses de los beneficiarios de la liquidación y consiguiendo para ellos los mejores precios de ejecución". B. "Encargar la tasación oficial de los activos". No se toma anotación preventiva por no solicitarse. Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de cuatro meses, en los términos establecidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y siguientes de su Reglamento. Madrid, 31 de enero de 1997.—El Registrador, firmado Francisco Borruec Otín.»

III

El Procurador de los Tribunales don Gabriel de Diego Quevedo, en representación de don José Luis de Andrés Huelves y de doña Eutimia Rodríguez Fernández, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que en cuanto al primer defecto subsanable de la nota de calificación, hay que señalar que según lo dispuesto en el artículo 3.º del Reglamento del Patronato Farmacéutico Nacional, aprobado por Orden del Ministerio de Gobernación, de 12 de diciembre de 1968, lo que vendría a realizar el Estado Español es una labor de protección, velando por el perfecto funcionamiento de dicha institución únicamente como organización benéfica y solamente en aquellas actividades llevadas a cabo por el Patronato para el desarrollo de sus fines, que vienen descritos en el artículo 2.º de dicho reglamento. Que la protección estatal fue llevada a cabo por la Subdirección General de Farmacia hoy desaparecida, y a los efectos de la actual Dirección General de Farmacia, hace años que el Patronato dejó de existir como tal. Que el Consejo General de Colegios Oficiales de Farmacéuticos y hasta que se procedió a su disolución, previo acuerdo de la propia Asamblea General de Colegios Oficiales de Farmacéuticos de España, convocada a tal efecto, fue el Organismo encargado de gestionar la administración del Patronato de acuerdo con los artículos 9 y 10 del Reglamento citado. Que la Asamblea General de Colegios Oficiales de Farmacéuticos de España, celebrada el 12 de enero de 1993, adoptó entre otros, el acuerdo de disolver el Patronato Farmacéutico Nacional. En dicha asamblea, se acuerda conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del citado Reglamento, designar y nombrar como comisión liquidadora de la entidad a la Comisión Liquidadora de Entidades Aseguradoras, creadas por Real Decreto-ley 10/1984, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades de Previsión Social. Que este extremo fue comunicado por la propia Comisión Liquidadora de Entidades Aseguradoras, que remitió con fecha 3 de mayo de 1993, Resolución del ilustrísimo señor Director general de Seguros, en cuya virtud se establece que de conformidad con el Real Decreto-ley antes citado, el Real Decreto 2020/1986, de 22 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento de la Comisión Liquidadora de Entidades Aseguradoras, así como la documentación obrante en dicho organismo relativa al Patronato, no existe base jurídica alguna que justifique la asunción de la liquidación de dicha entidad por parte de la comisión. Que como consecuencia de ello, en las Asambleas Generales de los Colegios Farmacéuticos de España, celebradas con fechas 28, 29 y 30 de junio de 1993, en aplicación de lo previsto en los artículos 1.º y 8.º del Reglamento antes referido, procedieron a nombrar a la Comisión Liquidadora del Patronato así como la determinación de sus funciones y pautas de actuación. Que hasta el momento de adoptarse el acuerdo de disolución del Patronato Farmacéutico Nacional, éste se encontraba administrado y gestionado por el Consejo General de Colegios Oficiales de Farmacéuticos, y tras la disolución de la entidad, el proceso de liquidación se está llevando a cabo por la propia Comisión Liquidadora del Patronato. Que hasta acordarse la disolución del Patronato Farmacéutico Nacional, éste estaba bajo el protectorado del Estado hasta el 12 de enero de 1993 en que cesa dicho protectorado, ya que la Asamblea General de Presidentes de Colegios Oficiales de Farmacéuticos acordó la disolución de aquella entidad, otorgando a la Comisión Liquidadora nombrada con arreglo a Decreto una serie de facultades, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1 y 8 del Reglamento. Que lo que ahora existe es el Patronato Farmacéutico Nacional, en liquidación. II. Que en lo que concierne al segundo defecto de la nota de calificación, referente a toda omisión al criterio de actuación de la Comisión Liquidadora en lo que se refiere al importe de la compraventa, se trata de un criterio basado en la propia honestidad de sus miembros, nombrada por la propia Asamblea General de Colegios Oficiales de Farmacéuticos de España, que van a buscar el mejor precio que permita la enajenación en aras de los beneficiarios de la liquidación. Que se puede concluir que la Comisión Liquidadora del Patronato Farmacéutico Nacional, en liquidación, dentro del marco de honestidad de sus miembros presupuesta por el Consejo General de Colegios Oficiales de Farmacéuticos de España, organismo que procedió a su nombramiento, así como de la independencia con que ejercen sus facultades, y teniendo en consideración los informes aportados al escrito

del recurso, y el estado lamentable, perfectamente acreditado, del inmueble, actuó con perfecta integridad, rectitud y objetividad a la hora de fijar el precio del mismo, el cual es totalmente acorde con el valor del mercado, así como consecuente con el estado del mismo, teniendo en cuenta el desembolso económico que han de realizar los recurrentes para su habitabilidad.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que se hace la advertencia que, por los recurrentes se presentaron una serie de documentos con el escrito del recurso gubernativo y que, por tanto, no fueron objeto de calificación por no tenerlos el Registrador a su disposición en el momento de poner la nota. En este punto hay que citar las Resoluciones de 14 y 22 de julio de 1965, 17 de abril de 1970, 15 de julio de 1971, 14 de octubre de 1975, 16 de diciembre de 1985 y 28 de octubre de 1986. Que respecto a los defectos de la nota hay que señalar: 1.º Primer defecto. Que el que haya desaparecido un organismo dentro de la Administración, no quiere decir que el protectorado desaparezca, pues el propio decreto determina quién ejercerá entonces sus funciones. Que en la misma Ley de Fundaciones de 1994 y su Reglamento de 1996, se reconoce que el protectorado es una institución pública de tutela. La esencia de esa tutela es el cumplimiento de los fines fundacionales. La esencia de esa seguridad jurídica es el control de la legalidad. Que conforme al artículo 19, apartado 1 de la Ley de Fundaciones, se exige autorización en los casos de enajenación o gravamen de los bienes o derechos que formen parte de la dotación o estén directamente vinculados, e igualmente se exige la ratificación cuando el Patronato haya acordado la extinción de la Fundación por cumplimiento íntegro del fin social, etc. 2.º Segundo defecto. Que no se acredita haber sido cumplidos los criterios de actuación de la Comisión Liquidadora recogidos en la sesión de la Asamblea en los días anteriormente citados de junio de 1993, y en especial a los recogidos en la nota de calificación. Que en todo proceso de liquidación, y en las normas que a la propia Comisión le fueron impuestas en su nombramiento, se trata de alcanzar el mayor producto de los bienes realizados. Que no hay publicidad alguna, ni tasación de los bienes y, en definitiva, todo parece que la venta se ha realizado sin ninguno de los requisitos exigidos.

V

El Notario autorizante de la escritura informó: Que en cuanto al primer defecto se considera que no es precisa una autorización explícita para la compraventa. El 12 de enero de 1993, la Asamblea General de Colegios Oficiales de Farmacéuticos de España, acuerda la disolución del Patronato Farmacéutico Nacional y nombra a la Comisión Liquidadora. Por tanto, la administración interviene ejerciendo el Protectorado de Estado y velando por el perfecto funcionamiento de dicho Patronato, ya en liquidación, pero no sólo autoriza sino que requiere al propio Patronato para que nombre a la Comisión Liquidadora para que efectúe su liquidación. Que no tiene sentido exigir una nueva autorización para la venta de los bienes. Que en lo que se refiere al segundo defecto, los criterios de actuación de la Comisión Liquidadora son una pauta o guía de actuación y por ello, la Asamblea de Colegios autoriza a la Comisión para contratar los servicios que considera más oportunos para llevar a cabo su misión. Que desde la fecha de nombramiento de dicha Comisión hasta el día en que se realiza la compraventa del piso pasan tres años y ello indica que la Comisión Liquidadora ha intentado obtener el valor de venta más elevado posible, cumpliendo el encargo de la Asamblea.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que éste no tuvo constancia de los criterios de actuación de la Comisión Liquidadora, obligada a realizar los activos por el precio más elevado posible, según los acuerdos de la Asamblea General de los Colegios Oficiales de Farmacéuticos de España, ni puede por lo tanto, estimarse que dicha obligación haya sido cumplida.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4.2 y 38 del Código Civil; 1, 2, 19 y 31 de la Ley 30/1994, de 24 de noviembre, de Fundaciones y de Incentivos Fiscales a la Participación Privada en Actividades de Interés General; 4, 10, 18, 19 y 21 del Real Decreto 316/1996, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Fundaciones de competencia estatal; 1, 3 y 8 de la Orden del Ministerio de Gobernación de 12 de diciembre de 1968 por la que se aprueba el Reglamento del Patronato Farmacéutico Nacional; 39.2 del Real Decreto 2615/1985, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades de Previsión Social, en relación con el artículo 27.6 de la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren las siguientes circunstancias:

1.º Mediante escritura de 16 de marzo de 1995, se elevaron a público los siguientes acuerdos de la Asamblea General de Colegios Oficiales de Farmacéuticos de España: a) los adoptados el día 12 de enero de 1993 por los que se disolvía el Patronato Farmacéutico Nacional, se nombraba como comisión liquidadora de esta entidad a la Comisión Liquidadora de Entidades Aseguradoras creada por el Real Decreto-ley 10/1984, de 11 de julio, y se comunicaría a los órganos competentes de la Administración Pública, y b) los adoptados los días 28, 29 y 30 de junio de 1993, por los cuales, en cumplimiento del requerimiento efectuado por la Dirección General de Seguros y conforme a lo dispuesto en la Orden de 12 de diciembre de 1968, se nombra la Comisión Liquidadora del Patronato Farmacéutico Nacional, en liquidación, se designa a las personas que han de integrarla y se establecen determinados criterios de actuación de dicha Comisión (entre éstos el de «Honestidad: El proceso de liquidación supone... la realización de una serie de activos cuyo valor de venta debe ser el más elevado posible, cuidando exclusivamente de los intereses de los beneficiarios de la liquidación y consiguiendo para ellos los mejores precios de ejecución»), así como determinadas «medidas a acometer por la Comisión de Liquidación» (entre otras, la de «encargar la tasación oficial de activos»).

2.º Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura pública otorgada el 27 de junio de 1996 por la mencionada Comisión Liquidadora por la que se vende a determinadas personas un piso de 200 metros cuadrados (situado en un edificio de Madrid que tiene una antigüedad de cien años), por el precio de 11.500.000 pesetas.

El Registrador suspende la inscripción porque la escritura no hace referencia a la intervención del Protectorado del Estado que, a su juicio, es necesaria en la enajenación de inmuebles por el Patronato Farmacéutico Nacional, conforme al artículo 3 de la Orden del Ministerio de Gobernación de 12 de diciembre de 1968 («El Patronato Farmacéutico Nacional, como organización benéfica, quedará bajo la protección del Estado Español, que velará por su perfecto funcionamiento, en las mismas condiciones que viene realizándolo con otras organizaciones similares, lo que se ejercerá a través de la Dirección General de Sanidad, por medio de la Subdirección General de Farmacia o el Organismo genuinamente farmacéutico que lo sustituya»); y porque tampoco existe referencia a los criterios de actuación de la Comisión Liquidadora adoptados por la Asamblea General de Colegios Oficiales de Farmacéuticos de España, en el sentido de exigir que los activos se realicen por el valor en venta más elevado posible y que se encargue la tasación oficial de los activos.

2. Respecto del primero de los defectos expresados en la nota de calificación, el relativo a la necesidad de intervención del Protectorado del Estado, se cuestiona si, como defiende el recurrente, es suficiente el requerimiento efectuado por la Dirección General de Seguros al mencionado Patronato para que se designaran las personas que asumieran la liquidación, o, como mantiene el Registrador en su informe, es necesario que la enajenación que se pretende inscribir sea autorizada por la Administración del Estado, como se exige en la Ley de Fundaciones, de 24 de noviembre de 1994.

Si se tiene en cuenta que: a) las limitaciones establecidas por la Ley 30/1994, para la enajenación de inmuebles, como cualquier otra restricción que se imponga a la capacidad de las personas jurídicas, ha de ser objeto de interpretación estricta (cfr. artículos 4.2 y 38 del Código Civil) y, por ello, no cabe aplicar, sin una disposición legal que lo exija clara y terminantemente, aquellas limitaciones a las asociaciones u otras entidades benéficas que no tengan la consideración de fundaciones benéficas propiamente dichas; y b) que el Patronato Farmacéutico Nacional estaba destinado «a facilitar ayuda a los huérfanos y cónyuges viudos de todos los farmacéuticos colegiados, y además conceder pensiones de jubilación, invalidez y cuantas atenciones benéficas puedan crearse en lo sucesivo, según lo vaya permitiendo la marcha económica de la Institución» (artículo 1

de la Orden de 12 de diciembre de 1968), lo que denota que se trata de una institución más próxima a las entidades de previsión social que a la figura de la fundación, sin que deba ahora analizarse, por no haberse planteado, si son o no aplicables las normas sobre enajenación de inmuebles en el proceso de liquidación de aquellas entidades (cfr. artículo 39.2 del Real Decreto 2615/1985, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades de Previsión Social, en relación con el artículo 27.6 de la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, que se remiten a las normas sobre liquidación de sociedades anónimas); debe concluirse que el defecto cuestionado, tal como ha sido planteado, no puede estimarse suficiente para impedir la inscripción de la transmisión calificada.

3. Por lo que se refiere al segundo defecto, tampoco puede ser obstáculo a la inscripción de la transmisión efectuada la circunstancia de que el órgano competente para el nombramiento de la Comisión Liquidadora del Patronato haya indicado determinadas pautas de actuación que no se han mencionado en relación con aquélla, como la de realizar los activos por el valor de venta más elevado posible o, con independencia de ésta, la de encargar la tasación oficial de activos, de carácter genérico y sin elevarla a categoría condicionante de la enajenación ni expresar los medios de asegurar dicho resultado, de suerte que únicamente habrán de servir de base para la eventual exigencia de responsabilidad a los liquidadores en el desempeño de su cometido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la nota del Registrador, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

Madrid, 19 de julio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

17118 RESOLUCIÓN de 20 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Pérez-Pi Gozalbo, contra la negativa de don Manuel Gomis Segarra, Registrador de la Propiedad de Valencia, número 3, a cancelar determinadas cargas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Pérez-Pi Gozalbo, contra la negativa de don Manuel Gomis Segarra, Registrador de la Propiedad de Valencia, número 3, a cancelar determinadas cargas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 25 de mayo de 1987, mediante escritura pública otorgada ante don Francisco Alcón Rodríguez, Notario de Valencia, don Enrique Mir Miguel y doña Rosa María Bou Monge, constituyeron una hipoteca en garantía de títulos al portador, emitiendo cuatro obligaciones hipotecarias, teniendo las tres primeras un valor nominal de 1.000.000 de pesetas y la otra de 500.000 pesetas. Dicha hipoteca se constituyó sobre tres fincas, sin hacerse una asignación específica de cada finca para la cobertura de cada una de las obligaciones emitidas. El titular de la obligación de 500.000 pesetas instó la ejecución de la hipoteca de la finca 6.894 del Registro de la Propiedad de Valencia, que respondía de otro tanto por principal, en procedimiento judicial sumario, autos número 1.473/1991, tramitados en el Juzgado de Primera Instancia número 11 de los de Valencia. Por auto de 13 de julio de 1993, la citada finca fue adjudicada al actor, en tercera subasta, por 1.000 pesetas, que cedió el remate a favor de don Joaquín Pérez-Pi Gozalbo y se decretó la cancelación de la inscripción de hipoteca ejecutada y todas las cargas posteriores.

II

En el Registro de la Propiedad de Valencia número 3 se presenta instancia de don Joaquín Pérez-Pi Gozalbo, fechada el 12 de diciembre de 1993 y presentada el día 21 de marzo de 1994, acompañada de mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valencia solicitando que se cancele totalmente la hipoteca constituida en cuanto a la finca adjudicada; dicha instancia fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Valencia, número 3. Se deniega lo solicitado en la instancia, que acompaña de mandamiento de fecha 20 de julio de 1993, del Juzgado