

de calificación es contradictoria y conculca los derechos del transmitente cuya reversión ha quedado inscrita por cumplimiento de la condición resolutoria y se ha suspendido el mandamiento en cuanto a la cancelación de los embargos, pudiendo el recurrente ver expoliado su patrimonio por deudas de terceros que no tiene que soportar.

IV

El Registrador en defensa de la nota, informó: Que el primer aspecto a dilucidar es el de si los titulares de sendas anotaciones preventivas de embargo, practicadas con anterioridad a la presentación de la demanda en la que se solicita la resolución del derecho por ellos embargado han de ser demandados o, cuando menos, notificados en dicho procedimiento. Que es evidente que quienes adquieren derechos sobre finca sujeta a condición resolutoria saben de su situación claudicante y que producida la resolución quedarán extinguidos sus derechos. Sin embargo ha de tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria, y que para la plena eficacia de la condición resolutoria no basta la mera voluntad del vendedor sino que se requiere que se acredite fehacientemente el hecho desencadenante de la resolución y, según reiterada jurisprudencia, que exista la conformidad de los interesados o la subsidiaria declaración judicial. En este supuesto ha habido declaración judicial, pero sin que se les haya dado posibilidad a todos los interesados para intervenir. Que la doctrina de la Resolución de 19 de noviembre de 1996 es perfectamente aplicable a este caso. Que hay que señalar que habrá que citar a los titulares de asientos anteriores que traigan causa del comprador para que puedan hacer valer sus alegaciones y de este modo se compatibilice el pleno alcance real de la condición resolutoria inscrita con los principios de tutela judicial efectiva de los derechos y salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 24 de la Constitución). Que algo tendrán que decir los titulares de dichas anotaciones en un procedimiento en que se debate la continuidad del derecho embargado sobre si ha tenido lugar o no la inacción productora de la resolución de la compraventa, máxime cuando el demandado se ha allanado con la consiguiente privación del debate sobre el tema. Que los terceros tenían conocimiento tabular de la carga, pero es muy diferente tener noticia de la carga del hecho de tener conocimiento de que las consecuencias de dicha carga se están desarrollando en un procedimiento judicial, y la constancia judicial de la carga no se apoya más que en la manifestación del recurrente. Que si se ha inscrito la resolución de la compraventa es porque así lo ordena la autoridad judicial, junto a la intervención del perjudicado en el procedimiento y a la doctrina de los actos propios, no porque se haya acreditado el hecho que desencadena la resolución de la compraventa. Que apoyan los anteriores argumentos los artículos 82.2 y 84 de Ley Hipotecaria, 175 y 176 del Reglamento Hipotecario. Que en el caso de que los embargos lleguen a buen fin y la finca se inscribiera a favor de terceros adjudicatarios, éstos no adquirirán una finca libre, sino gravada con la misma condición resolutoria que en la actualidad, ya que la misma no puede entenderse cancelada por confusión de derechos ante la eventualidad de que la titularidad dominical actual que publica el Registro no sea la definitiva. Aparte de lo anterior, queda siempre a salvo el derecho a personarse en el procedimiento en que se dictó el embargo y obtener la cancelación del mismo haciendo mérito de su derecho sobre la finca y de su eficacia «ex tunc», o incluso mediante el correspondiente juicio declarativo contra el hipotético rematante de la finca.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias confirmó la nota de Registrador, fundándose en que se trata de un negocio jurídico sujeto a condición resolutoria, no del pacto comisorio del artículo 1.504 del Código Civil, y al que resulta aplicable la doctrina de la Resolución de 23 de septiembre de 1996. Ahora bien, al no haberse acreditado al Registrador el hecho o hechos determinantes de la condición resolutoria, de una manera objetiva e independiente de la voluntad de las partes, no procede estimar cumplida la condición resolutoria en los términos registralmente constatados y, en consecuencia cancelar los asientos derivados de la titularidad condicionada sin el consentimiento de sus titulares o resolución judicial recaída en procedimiento directamente entablado contra los mismos.

VI

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que habiéndose procedido a inscribir el dominio por reversión del derecho en cumplimiento de la condición resolutoria porque así lo declara una sentencia firme, mal podrá suspenderse la can-

celación de las anotaciones preventivas inscritas con posterioridad a aquella con base a cuestionarse la naturaleza o motivo de la referida resolución, alegando la posibilidad de conculcar derechos de terceros que ya tenían constancia tabular y judicial de la carga. Que no parece ajustado a Derecho que se cuestione el contenido de la Sentencia de la que trae causa el mandamiento calificado, a la que no se da valor alguno, con base a que el demandado se allanó a la misma, pues según jurisprudencia unánime el allanamiento no exime al Juez de valorar jurídicamente los hechos que sirven de fundamento fáctico a la parte actora.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.123 del Código Civil; 23, 37, 40, 82 y 107.10 de la Ley Hipotecaria; 175.6 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de octubre de 1929, 10 de enero de 1944, 17 de septiembre de 1985, 28 de mayo de 1992 y 23 de septiembre de 1996.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se vende una finca rústica a una comunidad de aguas en Canarias, quedando la venta sometida a la condición resolutoria de la no realización en determinado plazo de unos trabajos de alumbramiento de aguas. Con posterioridad, se anotan en el Registro varios embargos contra la compradora. Transcurrido el plazo, la vendedora reclama la resolución del contrato por no haberse efectuado tales trabajos; allanándose la compradora, se dicta sentencia firme ordenando la reinscripción a favor de los vendedores y la cancelación de las anotaciones de embargo contra la compradora posteriores a la venta. El Registrador reinscribe la finca a favor de los vendedores, suspendiendo las cancelaciones ordenadas por no haber sido citados ni demandados sus titulares ni haberse probado la los hechos que traerían aparejada la resolución. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 23 de septiembre de 1996), la condición como elemento accidental del negocio, fruto de la voluntad de las partes, despliega sus efectos de forma automática, de suerte que, en el caso de la condición resolutoria de una compraventa, dichos efectos se traducen, en caso de cumplimiento, en la reinscripción de la finca a favor del vendedor. Si a ello se añade que la ineficacia del contrato tiene efecto retroactivo, el cumplimiento de la condición tiene como consecuencia la extinción de los derechos que recaen sobre el dominio del comprador, sin necesidad del consentimiento de los titulares de tales derechos.

3. Adquiere, por ello, singular relevancia la prueba del cumplimiento de la condición resolutoria, y dicha prueba es uno de los puntos más controvertidos de la técnica hipotecaria. Si tal prueba se lleva a cabo cumplidamente, no cabe duda de que, además de la reinscripción del dominio, la constancia registral del cumplimiento traerá consigo la cancelación de todos los asientos que traigan causa del comprador.

4. Ahora bien, en el presente supuesto el cumplimiento de la condición no se ha probado, pues el mero hecho del allanamiento de la entidad compradora sólo produce efectos contra la misma —y de ahí la reinscripción a favor de los vendedores—, dada la relatividad de la confesión y de la cosa juzgada, pero no contra los titulares de derechos que no han sido ni siquiera citados en el procedimiento.

5. Con el escrito de recurso acompaña el representante de los vendedores determinados documentos que entiende acreditan el hecho. Pero en este recurso no pueden ser tenidos en cuenta documentos no presentados en tiempo y forma al Registrador (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario), sin que ello prejuzgue el efecto que dichos documentos puedan producir después de una nueva presentación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 22 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

3745

RESOLUCIÓN de 23 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «C. L. N., Sociedad Gestora de Carteras, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador Mercantil XVI de Madrid, don José María Rodríguez Berrocal, a inscribir una escritura de apoderamiento.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Jesús Castells Ranz y don Juan José Alastrue Armentía, en nombre de «C. L. N., Sociedad Gestora de Carteras, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador Mercantil XVI de Madrid, don José María Rodríguez Berrocal, a inscribir una escritura de apoderamiento.

Hechos

I

Por escritura pública otorgada el 30 de marzo de 1998 ante el Notario de Madrid don Agustín Sánchez Jara, doña María Jesús Castells Ranz y don Juan José Alaustre Armentía, como apoderados mancomunados de «C. L. N., Sociedad Gestora de Carteras, Sociedad Anónima», en uso de las facultades que tenían conferidas en escritura de poder autorizada por el mismo Notario el 20 de junio de 1997 que había causado en el Registro Mercantil la inscripción 22.^a de la hoja de la sociedad, confirieron poderes solidarios, con determinados ámbitos territoriales de actuación, a favor de varias personas para ejercer las siguientes facultades: «1. Ejercer actividades encaminadas a la captación de clientes. 2. El mantenimiento de la relación comercial con los clientes de la sociedad poderdante. En ningún caso los apoderados designados podrán recibir cobros o pagos de clientes. La entrega de los importes a gestionar se realizará directamente por el cliente a la sociedad, por lo que los apoderados no podrán realizar cualquier tipo de recepción de títulos, dinero, valores o cualquier otro activo de los clientes».

II

Presentada para su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid copia de dicha escritura, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos: El contenido del presente documento no es objeto de inscripción (artículo 94 del Reglamento del Registro Mercantil); y además los otorgantes no tienen facultades para conferir poderes. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 2 de septiembre de 1998. El Registrador». Sigue la firma.

III

Los otorgantes de la escritura, y en el mismo concepto en que intervenían en ella, interpusieron recurso gubernativo frente a la anterior calificación por medio de escrito presentado en el Registro el 3 de noviembre de 1998 en el que alegaron: Que el poder se había otorgado en aplicación de la circular 7/89, de 5 de diciembre de 1989, normativa impuesta a las Sociedades Gestoras de Carteras como lo viene exigiendo la Comisión Nacional del Mercado de Valores, cuyo Director al acusar recibo del nombramiento manifestó que «no obstante, una vez inscritos en el Registro Mercantil los poderes otorgados a los representantes, deberá remitir copia de las escrituras correspondientes»; que los Registradores deben practicar las inscripciones previstas en el Reglamento y todas las que la legislación vigente exija; y que los otorgantes del poder tenían facultades para ello en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Agustín Sánchez Jara el 20 de junio de 1997 que causó la inscripción 22.^a en la hoja de la sociedad en el Registro.

IV

El Registrador decidió no admitir el recurso por no haberlo sido en plazo y forma, visto en cuanto al primero lo establecido en los artículos 69 del Reglamento del Registro Mercantil y 5 del Código Civil, y lo dispuesto en la primera de tales normas en cuanto a los documentos que al escrito de interposición deberían acompañarse.

V

Los recurrentes se alzaron frente a la decisión del Registrador por escrito presentado ante esta Dirección General insistiendo en sus argumentos y el contenido concreto de la circular 5/1998 sobre representantes de Sociedades y Agencias de Valores y Sociedades Gestoras de Carteras en su artículo segundo, punto primero.

VI

Trasladado dicho escrito al Registrador éste, a la vista del mismo, remitió el expediente junto con un escrito complementario en el que puntualizaba que la falta de forma base de su decisión consistía en no haberse

presentado con el recurso los documentos calificados sino meras fotocopias de los mismos y en cuanto al plazo de la interpretación que en cuanto al mismo hiciera la Resolución de 24 de febrero de 1995; que para el caso de no estimarse aplicable dicha doctrina ha de señalarse que los recurrentes no rebaten el fondo de la calificación que es: El artículo 94 del Reglamento del Registro Mercantil, al regular la inscribibilidad de los poderes distingue entre aquéllos cuya inscripción es obligatoria y aquellos respecto de los que puede solicitarse voluntariamente; este sistema de «númerus apertus» ha de tener como límite el supuesto de que los apoderados puedan vincular con su actuación a la sociedad poderdante, cosa que no ocurre en este caso vistas las facultades conferidas; y que en este supuesto los poderdantes si están facultados para subapoderar ni entre las facultades que tienen conferidas figuran las que ellos confieren.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20.1 y 261 del Código de Comercio; 5.1 del Código Civil; 69.1 del Reglamento del Registro Mercantil y las Resoluciones de 3 de junio de 1994 y 11 de marzo de 1997.

1. Al haber rechazado el Registrador la admisión del recurso son los motivos de tal rechazo los que se han de examinar. El primero, de carácter formal, consiste en no haberse aportado los documentos originales calificados junto con el escrito de interposición del recurso y no es fácilmente comprensible habida cuenta que en el expediente remitido por el propio Registrador obra copia auténtica de la escritura de apoderamiento calificada. Y si tal objeción formal se refiere al poder previo de los otorgantes, del que ciertamente se acompaña una copia simple, tal argumento ha de rechazarse, no sólo porque en la escritura calificada se transcribían parcialmente los particulares necesarios del mismo, sino, y en especial, porque reseñándose en él los datos de su inscripción en el propio Registro Mercantil de Madrid el contenido del correspondiente asiento a disposición inmediata del Registrador hacia innecesaria en base a la presunción de validez y exactitud de ese pronunciamiento registral (cfr. artículo 20.1 del Código de Comercio) la aportación de dicho documento.

No ocurre lo mismo con el otro de los argumentos para rechazar aquella admisión pues ciertamente si la nota recurrida estaba fechada el 2 de septiembre de 1998 y el escrito de interposición del recurso se presentó el día 3 de noviembre siguiente, había transcurrido el plazo que para recurrir establece el artículo 69.1 del Reglamento del Registro Mercantil, computado el mismo de acuerdo con lo dispuesto para los plazos señalados por meses en el artículo 5.1 del Código Civil y que según doctrina jurisprudencial reiterada (vid. por todas, STS de 21 de diciembre de 1987) que esta Dirección General ha aplicado a supuestos como el presente (Resoluciones de 3 de junio de 1994 y 11 de marzo de 1997), debe hacerse a partir del día siguiente a aquél que se toma como referencia, de tal manera que el día final correspondiente a los meses o años es el correspondiente al mismo día que se esté tomando en consideración. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la especialidad de ese plazo y en especial de la fecha de inicio de su cómputo habida cuenta de la posibilidad que el interesado tiene, una vez transcurrido, de volver a presentar el mismo título y obtenida nueva calificación recurrir frente a ella.

2. Resuelta así la cuestión que directamente plantea el recurso no procedería entrar en el fondo del asunto. No obstante la posibilidad dicha de someter el mismo título a nueva calificación con el previsible resultado de que ésta se reitere en los mismos términos y el consiguiente retraso en resolverla y dado que ambas partes, los recurrentes en su escrito de interposición y el Registrador en el ya señalado escrito complementario, plantean sus respectivas posiciones sobre el particular, razones de economía y celeridad de procedimiento justifican en este caso abordarla. Se alegan en la nota dos obstáculos para la inscripción. El primero se refiere al contenido del poder que el Registrador entiende que no es susceptible de inscripción pues las facultades conferidas a los apoderados se refieren a actos que no vinculan a la sociedad poderdante. No es ese el sentido que ha de darse a tales facultades pues la captación de clientela implica la posibilidad de establecer con ella relaciones jurídica vinculantes e incluso con terceros —piénsese, por ejemplo, en las actividades publicitarias con aquel fin— del mismo modo que resulta evidente que el mantenimiento de relaciones comerciales con quienes ya sean clientes lleva consigo la misma posibilidad. Es cierto que el poder contiene una restricción en el ejercicio de esas facultades al excluir que los apoderados puedan recibir o hacer pagos, pero en modo alguno ello excluye la posibilidad de vincular a su representado.

En el segundo de los motivos para rechazar la inscripción han de distinguirse dos cuestiones: La primera, referida a la falta de previa atribución a los poderdantes de las facultades que éstos confieren a los subapoderados no puede mantenerse. Si entre las facultades de aquéllos figuraban las

de «convenir, concertar, ejecutar y cumplir toda clase de contratos que se refieran al objeto social directa o indirectamente...» en ellas han de entenderse comprendidas la de captar clientes y celebrar con los mismos cualquier contrato referido al objeto social y otro tanto los posteriores que impliquen mantener relaciones comerciales con los mismos.

Por el contrario, la segunda de las cuestiones que se engloba en el mismo defecto, la ausencia de la facultad de los poderdantes para sustituir las que a los mismos han sido atribuidas, si ha de mantenerse pues de la lectura del poder de que hacían uso no resulta que la tengan atribuida y sabido es que en el ámbito mercantil ha de estarse en materia de apoderamientos a las reglas que para la comisión mercantil se contienen en el Código de Comercio, dentro de las que se incluye la prohibición contenida en el artículo 261 de delegar sin previo consentimiento del comitente los encargos recibidos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión de inadmisión del Registrador con la puntualización contenida en el último de los fundamentos de Derecho.

Madrid, 23 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid, XVI.

3746

RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Díaz Castellano, doña Gloria Díaz Díaz, doña María del Carmen García-Page Pérez y don Arsenio Arochena Gómez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 15, don Jesús María Puente Prieto, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Ramiro Reynolds de Miguel, en nombre de don Carlos Díaz Castellano, doña Gloria Díaz Díaz, doña María del Carmen García-Page Pérez y don Arsenio Arochena Gómez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 15, don Jesús María Puente Prieto, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En procedimiento ejecutivo número 1.011/1993, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, a instancia de «Building Express, Sociedad Anónima», contra don A.G.M., sobre reclamación de cantidad, fue embargado un local, finca registral 27035. Con fecha 23 de abril de 1998, se dicta auto en el que se aprueba el remate de dicho local por el demandante que fue cedido a doña María del Carmen García-Page Pérez, don Carlos Díaz Castellano, doña Gloria Díaz Díaz y don Arsenio Arochena Gómez, y se ordena la cancelación de la anotación de embargo que garantizaba el crédito de la actora y, en su caso, las cargas y gravámenes posteriores.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registrador de la Propiedad de Madrid número 15, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción ordenada en el adjunto documento, por no aparecer inscrita la finca a nombre del ejecutado, sino a nombre del ejecutante, de lo que se deduce la existencia de un título traslativo del dominio a favor de aquel, que no ha tenido acceso al Registro. (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria). El Registrador». Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales, don Ramiro Reynolds de Miguel, en nombre de don Carlos Díaz Castellanos, doña Gloria Díaz Díaz, doña María del Carmen García-Page Pérez y don Arsenio Arochena Gómez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en la referida calificación no se tiene en cuenta: 1.º Las limitaciones que establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario para la calificación registral cuando se trata de documentos judiciales. 2.º Que la aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria no puede efectuarse del mismo modo cuando

se trata de documentos judiciales que tienen el aval de salvaguardia de los Tribunales de Justicia. 3.º Que lo decisivo en la calificación de las resoluciones judiciales firmes es que en el pleito hayan sido parte las personas que pudieran tener derecho sobre los bienes que se tratan, como tiene reconocido la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. 4.º Que en el presente caso las personas implicadas en la titularidad de la finca han sido parte en el pleito. 5.º Que de no seguirse la interpretación que se propugna, supondría impedir la subasta de bienes inmuebles por el hecho de que la titularidad estuviera reconocida en el documento privado, lo cual no está avalado por ningún precepto legal. 6.º Que el artículo 1.225 del Código Civil, en relación con el 1.429, número 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, da el valor de escritura pública y plena ejecutividad al documento privado reconocido legalmente ante la autoridad judicial, como es el caso que se estudia, por lo que negar las consecuencias a tal efectividad carece de soporte lógico y legal. 7.º Que del artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su párrafo quinto, número 3, puede deducirse una interpretación similar cuando habla de testimonio de auto de adjudicación expresamente. 8.º Que, finalmente, imponer a los recurrentes acudir a un expediente de dominio, supone ir contra el concepto de economía procesal, y para repetir el mismo procedimiento judicial con las mismas partes para llegar a la misma conclusión. Que a lo expuesto anteriormente le es aplicable las Resoluciones de 25, 26 y 27 de marzo de 1998.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que con la calificación se trata de comprobar si el asiento que se pretende se acomoda y no está en contradicción con el contenido del Registro que está bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria); es decir si se cumple el principio de tracto sucesivo. Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario impone al Registrador la obligación de calificar. Que en lo único que entra el Registrador es que a la transmisión le falta cumplir un requisito, porque como señalaba el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que conste previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sea otorgado el título de transmisión. Que no existe ningún precepto que avale la afirmación que hace el recurrente de que la aplicación del artículo 20 referido no puede hacerse del mismo modo cuando se trata de documentos otorgados por particulares que cuando se trata de documentos judiciales, y en cuanto que el párrafo quinto, número 3 del mismo artículo 20 supone una excepción a la aplicación del tracto sucesivo, estando la razón de la misma en la garantía de la intervención judicial, se considera que en tal caso se produce una modalidad especial en la aplicación del tracto sucesivo, pero para un supuesto concreto obviamente distinto al que es objeto del recurso. Que teniendo en cuenta lo declarado por la Resolución de 23 de mayo de 1890, si se ha dirigido la demanda contra quien ha adquirido la finca del titular registral en documento privado, tal como manifiesta el recurrente, la adquisición sería válida como también la del adjudicatario, pero si dichas adjudicaciones quieren tener acceso al Registro debe acomodarse a las exigencias legales: El documento privado debe elevarse a público, por exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, para una vez calificado, poder ser inscrito y, ya completado el tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no hay ningún obstáculo para que se inscriba la adjudicación.

V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, informó sobre la tramitación del procedimiento ejecutivo número 1.011/1993 y que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece claramente que para inscribir un título por el que se transmita el dominio sobre un bien inmueble, habrá que constar plenamente inscrito el derecho de la persona en cuyo nombre sea otorgado el acto referido, debiendo proceder en otro caso el Registrador a denegar la inscripción solicitada. Por otra parte, el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ha de ser entendida en su justo término. Que ha de estimarse: a) Que se trata de un mandamiento judicial ordenando la inscripción; b) Que el testimonio en cuestión no sana la falta de reflejo en el Registro de anteriores transmisiones; c) Que la denegación de la inscripción por las razones indicadas en el caso sobre el que se rinde informe no entraña una extralimitación en la función calificadora del señor Registrador. Que, por último, no se encuentra analogía entre el supuesto que aquí nos ocupa con el contemplado en el número 3 del párrafo quinto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y, por tanto, se hacen propias las consideraciones del señor Registrador.