

que en la tramitación de dicho juicio se prevé expresamente la oponibilidad por el demandado de las excepciones de falsedad y pluspetición (cfr. artículos 1.464 y 1.466 Ley de Enjuiciamiento Civil); d) que las exigencias adicionales del artículo 153 Ley Hipotecaria, parecen concebirse para la hipótesis de ejecución por el procedimiento judicial sumario, dadas las peculiaridades de su tramitación, que no contempla la alegación de excepciones y en el que no cabe otras causas de suspensión que las del artículo 132 Ley Hipotecaria; e) que la propia literalidad de su párrafo segundo, da a entender que todas las previsiones que le siguen se refieren a la hipótesis de ejecución por este procedimiento (téngase en cuenta a este respecto, la precedencia temporal del 153 de la Ley Hipotecaria sobre el párrafo penúltimo del 1.435 Ley de Enjuiciamiento Civil); nada puede objetarse a la validez e inscribibilidad de tal pacto.

Por lo demás, y habiendo sido así solicitada por el recurrente, ninguna dificultad existe para inscribir parcialmente la hipoteca en cuanto al principal y a las costas, suspendiéndola en cuanto a los intereses ordinarios y moratorios; sobre ser conveniente obtener ya la garantía de aquellos, ninguna razón hay para que el rechazo de la garantía respecto a la obligación accesoria —que puede no haberse pretendido— implique también el de la cobertura de la obligación principal, obligación cuya existencia no queda afectada por los vicios de aquella (cfr. artículo 1.155 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y declarando que en el caso debatido podría accederse a la inscripción parcial solicitada.

Madrid, 5 de abril de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**10748** *RESOLUCIÓN 6 de abril de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Ripoll Bauzá, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Palma de Mallorca, don Juan José Delgado Herrera, a cancelar una inscripción en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Antonio Almansa Bailón, en nombre de don Rafael Ripoll Bauzá, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Palma de Mallorca, don Juan José Delgado Herrera, a cancelar una inscripción en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

Mediante escritura otorgada el 27 de septiembre de 1989, don P. A. V. cedió a don R. R. B., la finca registral 25.818 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, a cambio de cuidados y servicios. Posteriormente, en escritura de fecha 16 de noviembre de 1989, don P. A. V. vendió a don J. R. F. una mitad indivisa de la finca antes dicha al tiempo que le confirió poder general y le instituía heredero. Don J. R. F., el 20 de abril de 1990 otorgó escritura de aceptación y adjudicación de herencia y adquirió por autocontratación, la restante mitad indivisa de finca. En el Registro de la Propiedad se inscribe la compraventa de fecha 16 de noviembre de 1989 respecto de la mitad indivisa adquirida por don J. R. F., en segundo lugar la aceptación de herencia de fecha 27 de septiembre de 1989, y en tercer lugar la cesión de la finca a cambio de cuidados a favor de don R. R. B., en cuanto a una mitad por aparecer la otra mitad inscrita a favor de don J. R. F. Este último interpuso demanda (autos 526/1992, de Juzgado de Primera Instancia número 4 de Palma de Mallorca), ejercitando la acción de división de cosa común. Don R. R. B. formula reconvenición ejercitando acción declarativa de dominio sobre la totalidad de la finca, solicitando la nulidad y cancelación de la inscripción por la que adquirió su derecho don J. R. F. Posteriormente se acumula demanda interpuesta por don J. R. F. (autos 1131/1992), ejercitando acción declarativa de dominio sobre la totalidad de la finca por ser nula la adquisición de su mitad por parte de don R. R. B.

Por mandamiento de fecha 3 de noviembre de 1998, dictado por el Magistrado del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Palma de Mallorca, se ordena, en virtud de sentencia firme de fecha 22 de marzo de 1997, confirmada por la Audiencia Provincial, adjuntando testimonio de las mis-

mas, la cancelación de la inscripción primera de compraventa obrante al folio 1, tomo 2.230, libro 430 de Palma VI, finca 25.818.

En dicha sentencia dictada el 22 de marzo de 1997 desestimando la demanda y estimando la reconvenición se dijo, entre otros «...debo declarar y declaro que el demandado reconviniente, don R. R. B. es dueño exclusivo de la finca objeto de este pleito, declarando nula por falta de objeto la escritura de compraventa otorgada en fecha 16 de noviembre de 1989 ante el Notario don Miguel Antich Pujol en favor de don J. R. F. y, en consecuencia, mandando cancelar la inscripción primera, obrante en el Registro de la Propiedad número 2 de Palma, al folio 1, tomo 2.230, libro 430 de Palma VI, finca 25.828, condenando al actor reconvenido a estar y pasar por tales declaraciones...» Apelada que fue dicha sentencia por don J. R. F., la Sección Cuarta de esta ilustrísima Audiencia Provincial dictó sentencia en los términos siguientes: «Dejar sin efecto la declaración de nulidad por falta de objeto de la escritura de compraventa otorgada en fecha 16 de noviembre de 1989 ante el Notario don Miguel Antich Pujol en favor de don J. R. F... y se confirmen el resto de los pronunciamientos de la sentencia recurrida». El 3 de noviembre de 1998 por el Juzgado referido fue librado mandamiento en el que se ordena al señor Registrador de la Propiedad que proceda a la cancelación referida.

### II

Presentado el mandamiento citado junto con testimonio de las dos sentencias en el Registro de la Propiedad número 2 de Palma de Mallorca, fueron calificados con la siguiente nota: «Presentado el precedente mandamiento, a las diez horas veinte minutos del 24 del corriente mes, según el asiento número 1437/A del Diario 86 y previa calificación del mismo y del examen de los asientos correspondientes del Registro, se deniega la práctica de la cancelación ordenada en el mismo, por haberse observado el siguiente defecto que se estima insubsanable: La contradicción existente entre el mandamiento dictado por don José Luis de la Fuente Yanes, Magistrado-Juez de Primera Instancia número 4 de los de Palma, en autos de juicio declarativo de menor cuantía número 526/1992, ordenó la cancelación de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca registral número 25.818 de la sección VI del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, basada en la nulidad del título que la motivó, de conformidad con lo establecido en el artículo 79.3.º de la Ley Hipotecaria, y la sentencia 735/1998, dictada en apelación civil, por la Sección IV del Tribunal Superior de Justicia de Baleares, que revoca parcialmente la sentencia apelada y declara expresamente «dejar sin efecto la declaración de nulidad —por falta de objeto— de la escritura de compraventa otorgada el 11 de noviembre de 1989, ante el Notario don Miguel Antich Pujol, a favor de don J. R. F.», quedando por tanto sin causa la cancelación ordenada. Contra la precedente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo, en la forma y plazo que determinen los artículos 112 de siguientes del Reglamento Hipotecario. Palma a 30 de noviembre de 1998. El Registrador de la Propiedad». Firma ilegible.

### III

El Letrado don Antonio Almansa Bailón, en representación de don Rafael Ripoll Bauzá, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que no hay contradicción entre las dos resoluciones judiciales, sino diferencia en la valoración entre lo sustantivo y formal con el resultado de que la Audiencia prima a aquello sobre esto. Que la palabra «título» se utiliza tanto como en sentido inmaterial para referirse al origen de una situación jurídica (artículo 446 y 447 del Código Civil), como en sentido material para referirse al documento (artículo 448). Que para la Audiencia la palabra título se toma en su significado material de «causa, razón o motivo». Que el Juzgado «ad quo» da a la palabra título el significado de documento. La nulidad de contenido traslativo del dominio de la escritura otorgada a favor del señor don Juan Ramón Ferrer está recogida implícitamente en toda la fundamentación de ambas sentencias pese a que la Audiencia declare que debe mantenerse la validez del documento que atañe a este señor. Que no se puede llevar la interpretación del artículo 79, 3º de la Ley hipotecaria al absurdo de considerar que, para cumplir la orden judicial de cancelación, falta el requisito formal de «declarar la nulidad del título» de don Juan Ramón Ferrer.

### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: 1. Que debería haberse precisado que el objeto del litigio no es la totalidad de la finca, sino una mitad indivisa de la misma, que consta inscrita a favor del demandante reconvenido. Que es fundamental tener

presente en cuanto a la demanda de nulidad y cancelación de la inscripción registral los artículos 32, el segundo párrafo «in fine» del artículo 38 y el apartado 3.º del artículo 79 de la Ley Hipotecaria, fundamento este último de la nota de calificación recurrida. Que el recurrente en su demanda solicita la cancelación de la inscripción pero no expresa la causa en la que basa su petición, ya que, la acción declarativa del dominio no puede considerarse tal causa conforme al párrafo 2.º del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Que la inscripción en nuestro sistema registral es voluntaria y no constitutiva salvo en la hipoteca, pero una vez practicada produce unos efectos esenciales para proteger la propiedad inscrita. Que la declaración de nulidad o cancelación de una inscripción requiere una causa, y éstas son únicamente las señaladas en el artículo 79 de la Ley Hipotecaria. Que la nulidad de título declarada en la primera instancia y la revocación de dicho pronunciamiento en la segunda, no se refiere a la escritura como mero documento sino al título material, compraventa, a la que se reconoce validez y por lo tanto reconocida la validez de la escritura de venta en el sentido material de negocio jurídico con finalidad traslativa, añadida a su carácter de tradición instrumental, reconocida en el artículo 1.462 del Código Civil, se convierte en título hábil, material y formal para producir la inscripción que queda bajo la salvaguardia de los Tribunales. Que se mantiene la nota de calificación recurrida sobre la base de que ésta calificación no lleva a ningún absurdo, sino a poner de manifiesto la existencia de un supuesto de doble venta previsto en el artículo 1.473 del Código Civil y cuyo alcance ha sido perfilado por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de bienes inmuebles (sentencia de 10 de abril de 1991 que precisa el alcance del principio «prior in tempore», «potior in iure», sentencia de 4 de marzo de 1988 que precisa la prioridad).

## V

El titular del Juzgado que dictó el mandamiento tras analizar el contenido de ambas sentencias concluye que es congruente el mandamiento de cancelación librado con el procedimiento y que el Registrador se ha excedido en su función calificadora del mandamiento librado.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe.

## VII

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que el informe del ilustrísimo señor Magistrado-Juez apoya íntegramente la pretensión del recurrente haciendo suya la argumentación y que por lo que hacía referencia al informe del señor Registrador, éste se limita a insistir en la argumentación recogida en la nota de calificación.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

1. Se presenta en el Registro mandamiento de cancelación de una inscripción como consecuencia de una Sentencia. Al mandamiento se acompaña la Sentencia obtenida en Primera Instancia, así como la que se obtuvo en apelación de la anterior.—En la Sentencia de Primera instancia el fallo es del tenor literal siguiente: «Debo declarar y declaro que el demandado reconviniendo... es dueño exclusivo de la finca objeto de este pleito, declarando nula por falta de objeto la escritura de compraventa..., y, en consecuencia, mandando cancelar la inscripción». En la Sentencia obtenida con motivo de la apelación se falla en la siguiente forma: «Dejar sin efecto la declaración de nulidad por falta de objeto de la escritura de compraventa... y se confirman el resto de pronunciamientos de la sentencia recurrida». El Registrador deniega la cancelación por la contradicción existente entre ambas sentencias.

Alega el recurrente en esencia que, aunque se haya declarado la nulidad de la venta, al no haberse declarado nada sobre la cancelación de la inscripción de la finca, la sentencia en Primera Instancia ha de considerarse firme en dicho punto. El Tribunal Superior desestima el recurso.

2. El recurso no puede prosperar. El artículo 79 de la Ley Hipotecaria, distingue palmariamente (cfr. números 3.º y 4.º) la nulidad de una inscripción, por nulidad del título que sirvió de base a la misma (número 3.º)—denominada por la doctrina nulidad material—y aquella que es con-

secuencia del propio asiento (número 4.º)—denominada nulidad formal—, y que tiene su causa en determinados defectos del mismo. Declarándose en la sentencia de segunda instancia que debe quedar sin efecto la declaración de nulidad de la primera sentencia, igualmente, queda sin efecto la consecuencia de dicha nulidad, que es la cancelación de la correspondiente inscripción. Cuando el Tribunal de apelación deja subsistentes los restantes pronunciamientos de la Sentencia apelada no puede referirse a aquéllos que son consecuencia obligada del hecho de dejar sin efecto la declaración de nulidad, causa de la orden de cancelación.

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

Madrid, 6 de abril de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.

**10749** *RESOLUCIÓN de 7 de abril de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de plaza de Vargas, número 3, de Jerez de la Frontera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad número 1, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan Pablo Morales Blázquez, en nombre de la Comunidad de Propietarios de plaza de Vargas, número 3, de Jerez de la Frontera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad número 1, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

En autos de juicio declarativo de menor cuantía 505/1991, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Jerez de la Frontera, a instancia del Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio plaza de Vargas, 3, de dicha localidad, contra los propietarios de dos locales comerciales en régimen de propiedad horizontal, por deudas a la Comunidad de Propietarios, fue dictada sentencia recaída en fecha 8 de marzo de 1994, ordenándose a los demandados a pagar los gastos de comunidad reclamados. El ejecución de la citada sentencia, el Juzgado expidió mandamiento de anotación preventiva de embargo de las fincas registrales números 26.276 y 26.278.

## II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de Jerez de la Frontera, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo decretada por el precedente mandamiento por resultar inscrita a finca a favor de personas distintas del demandado. Artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140.1 de su Reglamento. Siendo el defecto reseñado de carácter insubsanable, no procede tomar anotación preventiva de suspensión. Contra esta nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dentro del plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de la misma, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento hipotecario. Queda archivado un ejemplar del mandamiento bajo el número 247. Jerez de la Frontera a 5 de septiembre de 1997. El Registrador». Firma ilegible.

## III

El Procurador de los Tribunales don Juan Pablo Morales Blázquez, en nombre de la Comunidad de Propietarios de plaza de Vargas, número 3, de Jerez de la Frontera, y de su Presidente, interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que con fecha 16 de septiembre de 1991 se formuló demanda contra los propietarios de los locales antes dichos, en reclamación de las cuotas de gastos de comunidad correspondientes a los gastos producidos en el último año ya la parte vencida de la anualidad corriente en aquella fecha. Que el 8 de marzo de 1994 recae sentencia en la que se condena a los demandados a pagar a la comunidad