

bien, como ha dicho este Centro directivo (cfr., Resoluciones citadas en el «vistos»), en el presente supuesto, además de acreditarse la extinción del derecho sobre el que recaen las anotaciones, se requiere inexcusablemente el depósito del íntegro precio de la venta realizada, a disposición del vendedor y de todos los titulares de derechos posteriores que de él traigan causa. Como la propia inscripción del derecho de opción refleja, a la transmisión del dominio corresponderá como contraprestación el pago del precio fijado al efecto, el cual pasará a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que al inmueble vendido correspondía (cfr., por analogía los artículos 1.504 del Código Civil, 133 de la Ley Hipotecaria, 672 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 75-6 del Reglamento Hipotecario), de modo que los derechos que antes recaían sobre éste, pasan ahora a recaer sobre aquél.

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

Contra esta Resolución cabe recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alzira.

10744 *RESOLUCIÓN de 19 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Santander Central Hispano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jijona, D. Martín Marcos Jiménez a practicar una anotación preventiva de cancelación de una inscripción de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Isabel Domingo Boluda, en nombre del «Banco Santander Central Hispano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jijona, D. Martín Marcos Jiménez a practicar una anotación preventiva de cancelación de una inscripción de dominio.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución número 119/2001, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 32, de los de Madrid, a instancia del «Banco Santander Central Hispano Sociedad Anónima», contra determinadas personas, se acordó la ejecución provisional de una Sentencia no firma y se dictó mandamiento ordenando al Sr. Registrador de la Propiedad de Jijona la anotación preventiva de la cancelación de inscripción de dominio respecto a la finca que se describe.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Jijona, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado bajo el asiento número 888, del Diario 109, y previa calificación registral conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se practica «la anotación preventiva de la cancelación de la inscripción de dominio» ordenada en el precedente mandamiento, por no estar previsto en la vigente Ley Hipotecaria (art. 42 y ss.), después de la reforma introducida en la LEC, en su disposición final novena. Con fecha once de Julio de dos mil uno, se practicó la cancelación de la anotación preventiva de demanda realizada el veintidós de Marzo de mil novecientos noventa y siete, en virtud de procedimiento 2639/92 del Juzgado de Primera Instancia Número 32 de Madrid, por haber incurrido en caducidad, de conformidad con los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 356 de su Reglamento. Contra esta nota cabe recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha de la misma, ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Jijona, a 6 de agosto de 2.001.—El Registrador.—Firmado: Martín Marcos Jiménez.»

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Isabel Domingo Boluda, en nombre del «Banco Santander Central Hispano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que el Sr. Registrador se equivoca al denegar la inscripción, basándose en que no está previsto este tipo de mandamiento en la Ley Hipotecaria, después de la reforma introducida por la Ley de Enjuiciamiento Civil; y ello es debido a que la disposición final novena modifica los artículos 41, 86, 107, 129 al 135 de la Ley Hipotecaria; pero no los artículos 42 y siguientes. 2. Que teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 42, 10.º de la Ley Hipotecaria y 524-4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en este supuesto de hecho en el que una sentencia que se está ejecutando conforme a demanda ejecutiva interpuesta con la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, dicha Sentencia es ejecutable, pero no es firme al estar pendiente de la admisión a trámite de un recurso ante el Tribunal Supremo y por este motivo, el Juzgado libra mandamiento conforme al artículo 524-4.º antes citado, para que se haga anotación preventiva de lo fallado en Sentencia que se está ejecutando provisionalmente. 3. Que en caso de que los mandamientos judiciales librados conforme a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil no eran ejecutados por los responsables de los registros públicos, puede provocar inseguridad jurídica, e incluso en cierto casos un perjuicio económico.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que se confirma la nota negativa formulada al pie del documento, en base a la confusión de lo ordenado en el título indicado y teniendo en cuenta el principio de rogación que rige en nuestro sistema registral. Así resulta que: a) En el encabezamiento del mandamiento correspondiente, se ordena «proceda a la anotación preventiva de la cancelación de la inscripción de dominio». b) En la parte final del auto que da lugar al referido mandamiento se dice expresamente: «a fin de que lleve a efecto la cancelación de la anotación preventiva de embargo» que se acuerda, libro el presente mandamiento; c) La expresión «anotación preventiva de cancelación» es indudablemente contradictoria. Que teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 524-4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procederá la anotación preventiva de la sentencia que disponga o permita la cancelación. De este modo se anota la sentencia en fase de ejecución provisional, pero no así la cancelación misma.

Fundamentos de Derecho

Vistos artículos 42 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 254 y 227.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Se debate en este recurso sobre el despacho de un mandamiento por el que se ordena una «anotación preventiva de la cancelación de la inscripción de dominio...»; mandamiento dictado en ejecución provisional de una Sentencia no firme por la que se declara nula la adjudicación de una finca en procedimiento de ejecución hipotecaria. El Registrador no practica la anotación toda vez que «no está prevista en el artículo 42 y siguientes de la Ley Hipotecaria, después de la reforma introducida por la Ley de Enjuiciamiento Civil».

2. Concretándonos al defecto tal como ha sido formulado, no puede ser mantenido; no sólo la evidente utilidad de la constatación registral de que una inscripción de dominio está en entredicho por cuanto una sentencia no firme ha declarado nulo el título que la motivó y ordenado su cancelación sino, además, la propia contrastación del artículo 42-10 de la Ley Hipotecaria con el 727-6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y especialmente, con el 524 del mismo texto legal, ponen de manifiesto la anotabilidad de la concreta situación en que se encuentra la inscripción de dominio a que se refiere el mandamiento calificado, sin que sea relevante y menos para rechazar todo reflejo registral precisar si la anotación que ha de practicarse es la de la propia sentencia no firme que fundamenta el mandamiento calificado y que ordena la cancelación de un asiento de dominio (tal como se infiere del artículo 524-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), o de la cancelación misma que se persigue, pues, mas allá de la denominación elegida, lo relevante será, la publicación tabular de la específica situación en que se encuentra la titularidad dominical inscrita a que la sentencia se refiere.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota impugnada.

Contra esta resolución cabe recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble

en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Jijona.

10745 *RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma capital, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma capital, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca

Hechos

I

El día 16 de enero de 2002, mediante escritura autorizada por el Notario de León don José María Sánchez Llorente, doña Esther María Heras González, en nombre y representación del «Banco Herrero, Sociedad Anónima», otorgó carta de pago de determinado préstamo con garantía hipotecaria y consintió la cancelación de este gravamen. En dicha escritura se expresa lo siguiente: «Hace uso del poder que tiene conferido el día 4 de marzo de 1997, ante el Notario don José Antonio Caicoya Cores, bajo el número 620 de su protocolo, el cual me asevera vigente. Copia autorizada del referido poder he tenido a la vista y juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para el acto o contrato que se instrumenta en esta escritura. Inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, en el tomo 1032 General, folio 177, hoja AS-755, inscripción 1558.³». La comparecencia de la escritura contiene expresa calificación del acto de que se trata.

II

El 29 de enero de 2002 fue presentada copia autorizada de la mencionada escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de León. El Registrador, el 4 de febrero del mismo año, decidió suspender la inscripción de la misma «por no acreditarse las facultades representativas de los otorgantes que intervienen como apoderados», y como fundamentos de derecho alegó: 1.º Vigencia del artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria: falta de derogación expresa: interpretación literal. Que el artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, a diferencia de sus artículos 222.2 y 253.1, no ha sido expresamente derogado (cfr. apartado dos de la disposición derogatoria de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), sino que, al haber añadido la nueva Ley al citado artículo 18 tres nuevos párrafos, ha sido plenamente ratificado. Que el artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que «el registrador calificará, bajo su responsabilidad (...) la validez de los actos dispositivos (...) cuya inscripción se solicita», y según el tenor literal del artículo 1259, párrafo segundo, del Código Civil, son nulos los contratos que hayan sido realizados por cualquiera de las partes, o por ambas, sin poder o con poder insuficiente, por lo que el registrador debe calificar y rechazar los documentos otorgados sin representación o con representación insuficiente. Que al mismo resultado llegaríamos si analizamos la cuestión desde la competencia reconocida al registrador por el mismo artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria para calificar la capacidad de los otorgantes; 2.º Vigencia del artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria: falta de derogación tácita. Que el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria tampoco ha sido derogado tácitamente por la Ley 24/2001, puesto que el artículo 98 de esta Ley no se opone al mismo sino que ratifica y confirma su mandato porque el párrafo tercero impone al Notario la obligación de unir «a la matriz... los documentos complementarios» (de los que resulte la representación), y la Ley Hipotecaria imponía, según ha venido siendo interpretada durante ciento sesenta años por esta Dirección General y por los Tribunales de Justicia, e impone la obligación de que se acompañe, al documento principal que pretende inscribirse, el com-

plementario de poder, a fin que el Registrador pueda calificar la «validez del acto dispositivo» (artículo 18.1 de la Ley); 3.º Perfecta compenetración entre el artículo 98.3 de la Ley 24/2001 y el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria: análisis detallado de la remisión que hace el citado artículo 98.3 de la Ley 24/2002 a «las leyes». Interpretación lógica. Que el artículo 98.3 de la nueva Ley se remite a todas aquellas leyes de las que resultaba la necesidad de integrar la escritura con los «documentos complementarios justificativos de la representación», y entre esas leyes está la Ley Hipotecaria. Que, en primer lugar, el artículo 98.3 impone al Notario una obligación imperativa («deberán») de unir a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios siempre que lo exija la Ley. Que, en segundo lugar, la escritura de poder o el documento del que resulte la representación es siempre un «documento complementario» porque supone un otorgamiento anterior, distinto e independiente del que contiene la escritura que formaliza el negocio dispositivo que se quiere inscribir. Que, en tercer lugar, «los documentos complementarios» a que se refiere el artículo 98.3 de la nueva Ley no pueden ser otros que aquellos que sirven precisamente para justificar la representación, tal como es obligado concluir a la vista de las rúbricas de la sección 2.^a del Capítulo XI de la nueva Ley y de la de su artículo 98 («Medidas sobre justificación de la representación», «Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario»). Que, en cuarto lugar, la Ley Hipotecaria es una de las leyes que, a la fecha de publicación de la Ley 24/2001, venía exigiendo que, junto con la escritura que documenta el acto dispositivo, se aportasen también los documentos complementarios de los que resulta la representación. Que, en quinto lugar, es imposible calificar la validez de los actos dispositivos realizados por representante, tal como manda la Ley Hipotecaria, si no se aportan al Registrador, original o por testimonio, dichos documentos complementarios de los que resulta la representación. Que, en consecuencia, el artículo 98.3 no introduce otro cambio en el Derecho anterior que el de suprimir la viciosa práctica de acompañar la copia del poder al documento principal sin incorporarlo a la escritura, por lo que la nueva Ley no hace otra cosa que insistir en la doctrina del artículo 21 de la Ley Hipotecaria; 4.º Alcance del apartado segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001: interpretación lógica y sistemática. Que el juicio notarial de suficiencia de la representación no vincula ni a las partes ni a los terceros. Que no puede vincular ni en consecuencia perjudicar al poderdante porque no ha comparecido y desconoce el otorgamiento «res inter alios acta», y defender otra cosa, por una parte, exige reconocer al juicio notarial de suficiencia una eficacia que el Ordenamiento no atribuye a juicio alguno, ni siquiera a la misma sentencia judicial (cfr. artículo 24 de la Constitución y artículos 222.1, 3 y 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y, por otra parte, obliga a concluir que ya nada cuentan los artículos 1712 y 1717 del Código Civil que, en consecuencia, deberían entenderse derogados, de modo que exige aceptar que aunque el apoderado haya actuado «fuera o más allá de los límites del mandato», el poderdante no podrá impugnar el negocio celebrado y, aunque no lo ratifique, estará obligado a pasar por él. Que el juicio de suficiencia tampoco puede vincular, ni por tanto perjudicar, al que contrata con el apoderado, y defender otra cosa exige privar a dicha contraparte de la facultad, que hoy tiene, de revoca el negocio celebrado sin poder o poder insuficiente -sic- mientras no sea ratificado por el «dominus», lo que pasa también por que se acepte la derogación del párrafo segundo del artículo 1259 del Código Civil. Que el juicio de suficiencia del Notario tampoco vincula, ni por tanto perjudica, a los terceros, esto es, a los que han adquirido, en todo o en parte, el mismo derecho transmitido por el apoderado antes de que se produzca la ratificación, y defender lo contrario exige entender también, a fin de no conculcar los artículos 24 y 33 de la Constitución, que un viejo principio del Derecho Civil sea derogado o postergado: según determinado autor, por regla general «la doctrina y el Derecho comparado tienden a consagrar el respeto de los derechos adquiridos por los terceros extraños al negocio y, por consiguiente, la falta de retroactividad de la ratificación (de modo que) el negocio celebrado sin poder o poder insuficiente -sic- no es oponible a terceros que, antes de la ratificación, hayan adquirido derechos en la cosa irregularmente transmitida por el apoderado». Que no sólo obliga a aceptar toda la cascada de derogaciones de preceptos y principios de Derecho constitucional y de Derecho civil que se acaban de mencionar, con exclusivo apoyo de una interpretación interesada, sino que obliga también a entender que en nuestro ordenamiento se introduce una nueva forma de adquisición a «non domino» hasta hoy desconocida, puesto que la intervención notarial convalidaría la transmisión defectuosa por falta de representación, incluso entre las mismas partes, aunque el negocio sea a título lucrativo y el adquirente estuviese en mala fe o fuese cómplice en un fraude, en un delito de hurto o de estafa o apropiación indebida. Que, todavía peor, todas estas consecuencias serían fruto no de juicio jurisdiccional sino notarial, esto es administrativo, al que se reconocería, sorprendentemente, entre partes, una eficacia equivalente a la de la cosa