

de examinarse si la no inclusión de la renuncia del dominio, en el artículo 2-1 de la Ley Hipotecaria, es razón suficiente para negar su acceso al Registro. Y en este sentido la respuesta no puede sino ser negativa, toda vez que claramente establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y confirma el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que el Registro de la Propiedad tiene por objeto todos los actos o contratos relativos al dominio de los inmuebles, y sin que exista argumento alguno para sostener el carácter taxativo de la enumeración de títulos inscribibles que contiene en el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria, restringiéndose así el ámbito de la materia inscribible previamente definido; antes al contrario, la propia Ley Hipotecaria, a lo largo de su articulado recoge títulos inscribibles no incluidos en aquella enumeración (cfr. artículos 26 y 107-6 de la Ley Hipotecaria), y así ocurre precisamente, con la extinción misma de dominio (cfr. artículo 20-1 y 79 de la Ley Hipotecaria).

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

Madrid, 10 de enero de 2003. La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

4103

RESOLUCIÓN de 13 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 26 de Madrid, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir un testimonio de un auto de adjudicación, en virtud de apelación de la Registradora.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Antonio Vicente Arche, en nombre y representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 26 de Madrid, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir un testimonio de un auto de adjudicación, en virtud de apelación de la Registradora.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 29 de mayo de 1992, el «Banco Hispanoamericano, Sociedad Anónima», concedió un préstamo de 17 millones de pesetas a la entidad C. H. S.A., por plazo de diez años, y se constituyó hipoteca sobre las fincas registrales 4557 y 17584, de forma que la primera respondía de un principal de siete millones, y la segunda de diez millones, sus intereses correspondientes de tres años, de tres millones ochocientos mil pesetas en concepto de intereses de demora, y de dos millones de pesetas para costas y gastos. Ante el impago de las cuotas de amortización el Banco interpone demanda judicial de ejecución hipotecaria, procedimiento 805/1993, y previo requerimiento de pago al deudor, conforme a lo previsto en el artículo 131.4.º de la Ley Hipotecaria, en el cual se exige a la deudora el pago de 16.639.536 pesetas de principal y 1.626.977 pesetas de intereses. Se celebra la subasta y por auto de 4 de Septiembre de 1995, que es firme, se aprueba el remate de la finca descrita, a favor del Banco ejecutante, por importe de trece millones de pesetas, el cual, a su vez, cedió el remate a la entidad G y D.P., S.A. La finca continúa inscrita a favor de deudor hipotecante y sobre ella existen además dos anotaciones de embargo posteriores a la hipoteca ejecutada

II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad, número 26 de los de Madrid, en el que consta inscrita la finca 17584, fue calificado con la siguiente nota: «se deniega la inscripción del auto de adjudicación en el procedimiento de ejecución de hipoteca, por lo siguiente: Examinados el auto de ejecución de la hipoteca en venta de la finca por los trámites del artículo 131 y el asiento de inscripción de la hipoteca que se efectúa, se observa que según la inscripción de hipoteca la finca responde de 10.000.000 pesetas de principal y según se dice en el auto, se reclaman 16.636.536 pesetas de principal, es decir, 6.639.536 pesetas más. Existe extralimitación en el ejercicio de la acción real de

la hipoteca sobre la finca hipotecada, conculcando los derechos de la propiedad del titular dominical. 1. Conforme el artículo 38 y 104 de la Ley Hipotecaria y 1.877 y siguientes del Código civil, la legitimación del acreedor hipotecario se ciñe al contenido de su derecho real y no puede ser superior al importe de la garantía hipotecaria, más allá de la cual no existe derecho de hipoteca, ni acción real hipotecaria, dirigida directamente sobre la cosa para su venta, sino el derecho de propiedad también inscrito que está bajo la salvaguardia de los Tribunales conforme el artículo 1 de la Ley Hipotecaria está. 2. En el orden formal de los presupuestos necesarios para la venta de la finca en ejercicio de la acción real por los trámites del artículo 131, es derecho esencial del titular de la finca el poder rescatarla, pagando la cantidad que se reclama por la acción real (de modo que sólo si no paga en el plazo legalmente fijado, el acreedor puede venderla y transmitirla, perdiendo aquél su dominio). A tal efecto el acreedor tiene que requerirle de pago, como presupuesto previo para proceder sobre la finca. El derecho del propietario a rescatar la finca pagando lo reclamado queda conculcado si la cantidad reclamada y por la que se realiza el requerimiento de pago es mayor de la de la responsabilidad hipotecaria. En consecuencia, en este caso el propietario de la finca no pierde el dominio de la misma. Y lo mismo sucede con los titulares de derechos posteriores, a los que la Ley concede el derecho a pagar y enervar la venta. Se aprecia falta de legitimación en el acreedor para la transmisión de la finca hipotecada en reclamación de cantidad superior a la finca hipotecaria, y nulidad en el presupuesto previo a la venta del requerimiento de pago. En consecuencia la venta no tiene eficacia traslativa, sin perjuicio de las relaciones entre acreedor vendedor y adjudicatario. Este defecto tiene el carácter de insubsanable. Se consigna que la hipoteca sigue vigente y a nombre del acreedor y que según los asientos registrales, éste tiene la facultad de vender y no la pierde si la venta ha resultado ineficaz por falta de legitimación. Posibilidades: 1. Que presen el consentimiento del tercer poseedor y todos los titulares de derechos inscritos. 2. Reiterar la venta por los trámites del artículo 131 cñiendo la reclamación y requerimiento al contenido del derecho de hipoteca (si el adjudicatario lo acepta). Esto es posible pues el artículo 131 de la Ley Hipotecaria no es un procedimiento de ejecución de sentencia, ni hay ejercicio de potestad jurisdiccional de imperio, sino que el propio acreedor insta la venta judicial ejercitando el contenido material de su derecho civil a vender la finca que le reconoce el artículo 1.858 del Código Civil y actúa en el orden material civil, aunque bajo la garantía judicial y trámite de subasta pública, con requisitos formales establecidos por la Ley civil en garantía de los otros derechos concurrentes sobre la cosa, como formalidades del Derecho civil para la eficacia civil del derecho del acreedor. (ver otros casos, de trámites judiciales con finalidad de garantía, en menores, en ventas de ausentes, en ventas de bienes fideicomitidos como libres, etc. Contra la nota de calificación puede interponerse recurso ante el Excmo. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el término de cuatro meses, con los requisitos que establecen al efecto la Ley y Reglamento Hipotecarios. Previa manifestación verbal del defecto se extiende esta nota a petición del presentante en Madrid a 15 de julio de 1998.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales, don José Antonio Vicente Arche, en nombre y representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la nota impugnada se excede el ámbito legal de calificación registral (artículo 100 del Reglamento Hipotecario), pues afirma que el contenido del requerimiento judicial, previo de pago al deudor, no fue ajustado a derecho y el contenido de este trámite procesal esta fuera del ámbito legal de la calificación registral (Resoluciones de 25 de marzo de 1998, 21 de octubre de 1992, 17 de febrero y 5 de julio de 1993 y 12 de febrero de 1996); además la indefensión procesal al deudor hipotecario se evitó, cuando el Juzgado cumplió con el requerimiento judicial previo de pago y con la notificación previa al mismo del señalamiento del remate. (artículo 131 reglas 4.ª y 7.ª y sentencia del Tribunal Constitucional de 3 de marzo de 1998). Que en la ejecución hipotecaria el acreedor puede requerir de pago por la deuda real existente, aunque sea mayor que la cifra de la responsabilidad atribuida a las fincas y en todo caso la obligación del deudor de pagar íntegramente la deuda es única (artículos 1.157, 1.169 y 1.753 del Código Civil y resoluciones de 27 de julio de 1988 y 2 de enero de 1996). Que no existe, por parte del Banco acreedor, extralimitación en el ejercicio de la acción real de hipoteca sobre la finca hipoteca, pues el derecho a rescatar la finca consignando la cifra de responsabilidad hipotecaria asignada a la misma corresponde sólo al tercer poseedor y

en este caso no existe, y el deudor carece de este derecho (artículos 120 y 126 de la Ley Hipotecaria) y todas las fincas hipotecadas garantizan una única deuda global, sin que, a efectos de reclamación de deuda y ejecución de las fincas, obligue al acreedor a repartir esa deuda entre las fincas que la garantizan. Que debe de tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 121 de la Ley Hipotecaria, por lo tanto lo reclamado por el acreedor puede ser superior a lo asegurado por la hipoteca, y la defensa de los derechos del deudor y titular registral que pudieran ser vulnerados por el Juzgado, corresponden a dicho titular y no al Registrador (autos de 3 de noviembre de 1998 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid). Que el requerimiento de pago practicado por el Juzgado es válido y correcto y no vicia de nulidad absoluta la transmisión de la propiedad de la finca hecha mediante subasta judicial, sin que tal posible nulidad, pueda ser apreciada de oficio por el Registrador. Que la hipoteca, tras el auto de aprobación de remate, no sigue vigente a nombre del Banco Acreedor ni garantiza el crédito hipotecario, de modo que el Banco no sigue teniendo la facultad de vender (otra vez) la finca hipotecada. Que las supuestas posibilidades de actuación jurídica posterior, que sugiere la nota recurrida no son factibles, pues no es posible ni pueden prestar el consentimiento el tercer poseedor y todos los titulares de derechos inscritos, ya que supondría consentir la nulidad de pleno derecho de la ejecución judicial de la hipoteca y de la transmisión de propiedad de la finca hipotecada, efectuada en virtud del auto firme de aprobación de remate, ni se puede reiterar la venta por los trámites el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pues ya tuvo lugar (sentencias del Tribunal Supremo de 23 de julio, 11 de octubre de 1990 y 28 de febrero de 1991), ni es posible acudir al juicio declarativo previsto en el artículo 132 de la Ley hipotecaria, porque no se dan los supuestos en el señalados. Que el Tribunal Supremo no acepta la afirmación de la nota recurrida de que el procedimiento del artículo 131 de la Ley hipotecaria no implique ejercicio de la potestad jurisdiccional (sentencia de 4 de mayo de 1998).

IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de su nota alegó lo siguiente: Que el auto de adjudicación se refiere a una sola finca y por tanto la calificación se ha verificado sobre el tenor literal del auto de adjudicación en el que consta que se ha reclamado una cantidad y que la finca responde de otra inferior. Que de conformidad con el artículo 117 del Reglamento Hipotecario y las resoluciones de 22 de junio de 1951, 4 de marzo de 1953, 15 de julio de 1971 entre otras resulta que interpuesto un recurso contra la calificación del Registrador sólo pueden tenerse en cuenta aquellos documentos que han sido calificados por la Registradora. Que la nota de calificación cumple con lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que el Registrador tiene que calificar los obstáculos registrales, porque tiene a su cargo la defensa de todas las titularidades inscritas sin distinción alguna (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), y por tanto la denegación de la inscripción del auto como consecuencia de la extralimitación del acreedor, se hace por necesidad de la defensa del titular de la propiedad gravada inscrito, e cuanto que es titular registral. Que la congruencia del mandato con el procedimiento permite calificar si el contenido de la resolución concreta se ha dictado en el procedimiento adecuado, y este es el caso del artículo 131, que es un procedimiento especial que efectúa los asientos registrales, fuera de los asientos registrales no existe procedimiento. Que el titular del crédito hipotecario se ha extralimitado en el ejercicio de la acción real sobre la finca, pues no cabe acción del artículo 131 sin inscripción o más allá de la inscripción al ser aquella real y registra. Que para ejercitar el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se requiere tener inscrito el crédito hipotecario, actuar dentro de su contenido registral y sujetarse al cauce dado por la Ley de modo imperativo.

V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número 32 de los de Madrid, que dictó el auto de adjudicación, emitió el preceptivo informe, defendiendo la inscribibilidad del mismo, basándose en que lo argumentando por la Registradora, en su nota de calificación, no puede ser acogido porque identifica los conceptos de obligación garantizada por la hipoteca y garantía hipotecaria.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid estimó el recurso interpuesto contra la nota de calificación, revocándola y ordenando la inscripción del auto, acogiendo a la tesis del recurrente.

VII

La Registradora de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.157 y 1.169 del Código Civil, 558 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 119, 120 y 126 de la Ley Hipotecaria y 131 de la misma en su redacción anterior a la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, y la Resolución de 1 de octubre de 2001.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren las siguientes circunstancias: a) Se constituye una hipoteca sobre varias fincas para garantizar un préstamo de diecisiete millones de pesetas de principal, distribuyéndose entre ellas la responsabilidad hipotecaria de manera que la finca 17.584 responde de diez millones de pesetas de principal, sus intereses correspondientes de tres años, de tres millones ochocientos mil pesetas de máximo en concepto de intereses de demora, y de dos millones de pesetas para costas y gastos. b) Entablado procedimiento judicial sumario número 805/1993 en reclamación de 16.639.536 pesetas de principal, 1.626.977 pesetas de intereses, 3.400.000 pesetas calculada para costas y gastos, se solicita la ejecución de la finca 17.584, aprobándose el remate de la misma por el precio de trece millones de pesetas. c) La finca continua inscrita a favor del deudor hipotecante y sobre ella existen además dos anotaciones de embargo posteriores a la hipoteca ejecutada. d) Presentado en el Registro el testimonio del auto de adjudicación correspondiente, la Registradora deniega su inscripción por el defecto anteriormente señalado.

En realidad el defecto planteado es único: «existir extralimitación en el ejercicio de la acción real de la hipoteca sobre la finca hipotecada, conculcando los derechos de la propiedad del titular dominical».

2. El defecto no puede ser estimado; es evidente que el reforzamiento de un crédito con la garantía hipotecaria de varias fincas y la consiguiente determinación de la parte del gravamen de que cada una de éstas debe responder (por exigirlo así el artículo 119 Ley Hipotecaria), no implica división del crédito asegurado en tantos créditos como fincas se dan en garantía; el crédito conserva su unidad originaria y con ella la facultad del acreedor de excluir pagos parciales (cfr. artículo 1.169 Código Civil) y la facultad de exigir el todo al deudor (cfr. 1.157 Código Civil).

3. Pues bien cuando el acreedor insta a través del procedimiento judicial sumario, la ejecución de una de las fincas dadas en garantía, está haciendo valer la garantía real única de un único crédito; está persiguiendo la satisfacción de ese crédito frente a una finca que lo garantiza; y de ahí que nada le obligue a limitar ni señalar en su demanda inicial la cantidad que reclama sobre esa finca; antes al contrario, se le exige únicamente la especificación de la «cantidad que por todos los conceptos es objeto de reclamación única, indicando las razones determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad de ese crédito, y acompañando el título del que deriva y que ha de tener fuerza ejecutiva» (131 reglas 2.ª y 3.ª Ley Hipotecaria entonces vigente). Ciertamente que, existiendo terceros, del precio de remate de la finca hipotecada, no puede destinarse para pagar al actor, una cantidad superior a la que en su día se le asignara y que los terceros poseedores de cada una de las fincas a ejecutar puede liberarla pagando hasta ese límite (cfr. artículos 119, 120, 126 párrafo 1.º y 131 regla 5.ª de la Ley Hipotecaria vigente entonces); más para garantizar este efecto basta con la distribución de responsabilidad que se realizó al constituirse la hipoteca, la cual obrará en el procedimiento por la necesaria presentación del título inscrito o de la certificación registral a que alude la regla 3.ª del artículo 131 Ley Hipotecaria, y que habrá de ser tenida en cuenta por el juez cuando formule los requerimientos a los terceros poseedores que no lo hubieran sido anteriormente, valore lo que deben pagar esos terceros poseedores para evitar la ejecución sobre sus fincas, y decida sobre la aplicación del precio de remate de cada una de ellas.

En consecuencia, no cabe hablar de extralimitación en el ejercicio de la acción real hipotecaria ni de falta de legitimación del acreedor para la venta; se está ejercitando una única acción real, lo que es perfectamente compatible con la pluralidad de fincas dadas en garantía (cfr. 129, párrafo 1.º, en relación 131, regla 1.ª, Ley Hipotecaria entonces vigente), derivada

de un derecho que asegura un único crédito cuyo montante es fijado en la demanda (piénsese además que la pluspetición en modo alguno excluye la legitimidad del acreedor por la venta, cfr. 558 Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y revocar la nota de la Registradora.

Madrid, 13 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

4104

RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cinco de Barcelona, don Alberto Yusta Benach a inscribir una sentencia en la que se declara la nulidad de una adjudicación de finca en procedimiento ejecutivo, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José María Fornell Oller, en nombre y representación de la entidad «Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cinco de Barcelona, don Alberto Yusta Benach a inscribir una sentencia en la que se declara la nulidad de una adjudicación de finca en procedimiento ejecutivo, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En fecha 24 de marzo de 1995 la sección 16 de la Audiencia Provincial de Barcelona, a través del rollo de apelación número 881/93-B procedentes de los autos de juicio declarativo de menor cuantía número 519/88, dictó sentencia en méritos de la cual se estimó la demanda interpuesta en su día por «Banco Simeón y Banco Exterior de España», declarando la nulidad de las actuaciones desarrolladas en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 950/84 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Barcelona, y por tanto la nulidad de la adquisición del título de don A.R.F., adjudicatario de la finca registral 12437, en subasta pública celebrada en dicho procedimiento. La situación registral de la finca es la siguiente: Inscripción número 12 de dominio a favor de don A.R.F., en virtud de auto de adjudicación recaído en procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria, de fecha 7 de diciembre de 1988. Anotación preventiva Letra Ñ de demanda de nulidad de dicho procedimiento a favor de «Banco Simeón, Sociedad Anónima» y «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», de fecha 18 de diciembre de 1988. Inscripción número 13 de dominio a favor de don J.R.B. y doña G.V.P., en cuanto al usufructo, y a favor de don J.R.V., en cuanto a la nuda propiedad, en virtud de compraventa otorgada por el anterior titular registral. Anotación Letra O de prórroga de la anterior demanda. Anotación preventiva letra R de cancelación de la mencionada demanda. Inscripción número 14 de nuda propiedad en favor de don Juan R.B. y Doña G.V.P. a título de herencia.

II

Presentada la anterior sentencia en el Registro de la Propiedad, número cinco de Barcelona, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del presente documento por constar registralmente cancelada la anotación preventiva de la demanda que dio lugar al procedimiento en el que se dictó sentencia cuya inscripción se solicita, y haber adquirentes de dominio posteriores a aquella anotación que no fueron demandados en el procedimiento: todo ello conforme a los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria. Defectos insubsanable. Contra esta nota de calificación cabe recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya por plazo legal de cuatro meses a contar desde esta fecha, de conformidad con el artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Barcelona, 23 de junio de 1999.—El Registrador». Firma ilegible.

III

Don José María Fornell Oller, en nombre y representación de la entidad «Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima» interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la nulidad del título de adquisición derivado del procedimiento hipotecario comporta la nulidad de todos cuantos actos y contratos trae por causa, y por lo tanto la de la venta efectuada por don A.R.F. a favor de don J.R.B. y doña G.V.P., en cuanto al usufructo, y a favor de don J.R.V. en cuanto a la nuda propiedad, al ser dicha venta posterior a la anotación preventiva de demanda, en virtud de la cual se impugnaba el título de adquisición del vendedor, ya que los compradores, en modo alguno, son terceros hipotecarios, protegidos por la fe pública registral, sino que están afectos a la anotación preventiva de demanda anterior a la presentación de su título. Que la calificación del Registrador infringe el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, pues la cancelación de la anotación de demanda obrante en la letra R, no significa la convalidación de los actos y contratos efectuados. Que la nulidad es publicada en el Registro a través de la anotación letra R. Que se infringe el principio de tracto sucesivo reconocido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al haberse practicado una inscripción derivada no sólo de un título que es nulo, sino que además la nulidad consta registralmente.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que la finalidad de la anotación preventiva de demanda es la de modular la actuación del principio de prioridad registral, estableciendo una especie de reserva de prioridad en favor del anotante, de modo que, si la demanda es estimatoria serán cancelados los actos dispositivos posteriores y si es desestimatoria quedaran consolidados y devendrán plenamente eficaces. (artículo 198 del Reglamento Hipotecario). Que el asiento de anotación preventiva de demanda es temporal, sujeto a caducidad (artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 de su Reglamento y resolución de 15 de julio de 1999). Que aunque la anotación preventiva de demanda no se hallare cancelada, tampoco podrá llevarse a efecto la inscripción sin más de la sentencia, ya que el asiento posterior de dominio fue practicado en virtud de título de fecha anterior a la dicha anotación, supuesto en el cual es necesario la citación de sus titulares en fase de ejecución.

V

El Presidente de la Audiencia Provincial de Barcelona informó en el sentido de que entendía aplicable el artículo 199, segundo párrafo del Reglamento Hipotecario y que por lo tanto procedía practicar la inscripción.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña estimó el recurso interpuesto contra la nota del Registrador, basándose en las alegaciones del recurrente, ordenando la práctica de la inscripción.

VII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 77, 82, 83 y 97 de la Ley Hipotecaria.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de una sentencia de nulidad de negocio adquisitivo del transmitente del actual titular registral, habida cuenta que: a) aunque el procedimiento en que se dicta aquella sentencia, había sido anotado el 18 de diciembre de 1988, y prorrogada la anotación, la misma estaba ya cancelada al tiempo de realizar la calificación impugnada (23 de junio de 1999); y b) el negocio adquisitivo del actual titular registral se otorgó el 7 de diciembre de 1988.

El Registrador deniega la inscripción «por estar caducada registralmente la anotación de demanda que dio lugar al procedimiento en que se dictó la sentencia cuya inscripción se ha solicitado, y haber adquirentes de dominio posteriores que no han sido parte en el procedimiento, todo ello conforme a los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria.»

2. Si se tiene en cuenta que: a) los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria); b) que cancelado un asiento cesa todos sus efectos (cfr. artículos 77 y 97