

- 1) Carecer de facultades el apoderado para realizar la cesión.
- 2) No ser admisible la autocontratación en un poder general.

2. En cuanto al tema de la autocontratación, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 15 de junio de 2004), el problema central que plantea tal figura, consiste en la determinación del alcance que deba atribuirse, conforme a las previsiones de nuestro ordenamiento jurídico, a la protección de los intereses susceptibles de ser perjudicados por una determinada forma de actuación del representante. Ello es así, porque al concurrir dos o más esferas jurídicas susceptibles de vinculación por una sola persona, cabe que el vínculo negocial que se constituya por ella, se establezca en su provecho o en el de un tercero con detrimento de los legítimos intereses de alguno o de todos los representados. Aparece entonces la noción sustancial del conflicto de intereses.

Más concretamente lo que interesa dilucidar aquí es si nuestro ordenamiento jurídico admite la autocontratación en sede de representación voluntaria. En caso de que la respuesta sea positiva, habría que precisar a qué requisitos debe sujetarse la actuación representativa para que la autonegociación revista las apariencias de validez y eficacia que la hagan merecedora de formalización en escritura pública y, a su virtud, de inscripción registral.

Para resolver esta importante cuestión práctica, no puede omitirse que el problema de la autocontratación, así como el de los poderes irrevocables o de los dotados de subsistencia de efectos, se halla inseparablemente conectado con la postura que se adopte en relación a la causa del apoderamiento y a la relevancia que se atribuye al interés gestionado, por lo que conviene incluir aquí algunas consideraciones sobre tales materias: a) Dentro del negocio jurídico de apoderamiento, la doctrina científica mayoritaria distingue entre relación originante, también llamada subyacente o básica, y relación representativa, asignando a aquélla la significación de causa del propio negocio de apoderamiento, que es contemplado como negocio ejecutivo que tiene su causa en el negocio inicial del que emana (v.gr. contrato de arrendamiento, trabajo, sociedad, mandato, etc.); b) En virtud de esta tesis causalista, se afirma con razón que las vicisitudes del negocio subyacente afectan al apoderamiento, si bien con el matiz fundamental de que los terceros, cuya buena fe debe presumirse, y la comunidad jurídica en general, por consideraciones de seguridad jurídica y del ineluctable reconocimiento del principio de autonomía de la voluntad –con acatamiento, pues, de los actos de autodeterminación del poderdante–, deben sujetarse a los límites formales establecidos en el título formal del apoderamiento, salvo que se tenga constancia cierta de que el contenido de la relación básica queda contrariado por la específica actuación del apoderado; c) Íntimamente vinculado con lo anterior se suele destacar la relevancia del interés gestionado como elemento esencial del fenómeno representativo, lo que lleva a la doctrina mayoritaria a concluir que la representación sólo es tal cuando su ejercicio es expresivo de la defensa de un interés legítimo del representado o de un interés compartido entre éste y su representante (cfr. Ley 52 de la Compilación del Derecho Civil de Navarra), pero aquí también debe advertirse que el ineludible encuadramiento del interés gestionado en el marco de la relación subyacente, implica de forma apodíctica que únicamente un conocimiento cabal de dicha relación originante permitiría apreciar si la actuación representativa entraña o no la lesión del interés jurídicamente protegible.

En sintonía con la línea discursiva extractada, la doctrina mayoritaria interpreta los artículos 1.459.2.º del Código civil y 267 del Código de comercio, como preceptos concordantes, de lo que se desprende que el comitente o el mandante se hallan investidos desde luego del poder jurídico de autorizar previamente o de ratificar la autocompra verificada por sus respectivos comisionistas o mandatarios, ya que tales previsiones legales se dirigen únicamente a proteger intereses privados que no pueden oponerse a la libre reglamentación que de los mismos ordenen sus titulares.

La jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo sancionan la interpretación sintetizada anteriormente en reiteradas sentencias y resoluciones. Basta citar por todas la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2001, entre otras razones porque dicha resolución judicial se produce con abundante cita de Sentencias de nuestro más Alto Tribunal y de resoluciones de este órgano Directivo, y en cuya resolución se expresa sin ambages lo que constituye línea jurisprudencial constante en materia de autocontratación, según la cual «el autocontrato o negocio jurídico del representante consigo mismo es válido, en principio; no lo es cuando en casos concretos la ley lo prohíbe, porque advierte que puede haber conflicto de intereses y cuando, aunque la ley nada disponga, se produce tal conflicto; en todo caso, es válido cuando se ha autorizado expresamente en el poder de representación (...) sin que la previa autorización para contratar, aunque haya de constar con claridad, esté sujeta a requisitos especiales, por lo que salvo que otra cosa se disponga, no hay más exigencias que las del propio poder que modaliza. Este criterio de flexibilidad formal es el que prevalece en la doctrina científica, en las

decisiones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y en la jurisprudencia de esta Sala...»

Pero es que, además, en la doctrina jurisprudencial reseñada queda entrelazada de manera singularmente armoniosa la comprensión del negocio de apoderamiento en su dimensión conceptual y en lo relativo a su finalidad, de suerte que en este caso no existe colisión entre la jurisprudencia de los conceptos y la de los intereses, ya que por ambos cauces se llega al mismo resultado antes subrayado: que la autocontratación es válida y eficaz cuando viene precedida por la licencia o dispensa del poderdante, sin que sea preciso que tal licencia o dispensa reúnan especiales requisitos de formal. Adviértase, en efecto, que de seguirse otro criterio, de manera que se admitiera la censura extrajudicial de la actuación realizada bajo la licencia o dispensa del dominus negotii, ello supondría la arrogación extrajurisdiccional de funciones tutelares de intereses privados, por medio de atribuirse una suerte de aptitud para fiscalizar, restringir e, incluso, desoír los preceptos que emanan de la autonomía privada, todo ello sin contar con instrumentos de cognición que permitieran inquirir el contenido de la relación subyacente que media entre poderdante y apoderado y, obviamente, sin el más mínimo soporte no ya de nuestra legislación ordinaria sino de nuestra propia Constitución (cfr. artículo 10-10 de la Constitución Española). Y es que, por esa línea, quedarían en entredicho no ya apoderamientos concernientes a la esfera patrimonial sino a la personal del poderdante. Piénsese, por ejemplo, hasta qué punto quedarían sin contenido las instrucciones previas del paciente, con designación de uno de sus hijos y legitimarios como representante del enfermo, en el caso de que el personal sanitario actuante incumpliera las instrucciones del representante al considerar que existe colisión de intereses entre representado y representante o, por ejemplo, qué efectos demoledores llegaría a tener tal pretendido criterio en todo el mercado de garantías personales, en el que tan frecuente es la licencia para otorgar avales o fianzas incluso en hipótesis de autogarantía o autocontratación (véase, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de febrero de 2002).

Naturalmente cuanto antecede no implica que el hecho de haber concedido tal dispensa, no permita la posibilidad de que el poderdante –o, en su caso, sus herederos– reaccione ante el posible abuso que cometa su representante el autocontratar, por cuanto que aquél tiene abierta la vía jurisdiccional para impugnar los negocios abusivos que haya podido concertar su apoderado, ya que la dispensa no puede ser interpretada como una renuncia anticipada al ejercicio de las acciones correspondientes.

3. En cuanto al primero de los defectos consistente en no estar el contrato que se realiza dentro de las facultades concedidas al apoderado, la cuestión es de más difícil resolución. Dice el Registrador que el carácter aleatorio del contrato que se pretende inscribir y el hecho de la proximidad entre el contrato y el fallecimiento de la poderdante excluye el carácter oneroso de la cesión, por lo que la misma se aproxima a una donación. Ello no es así pues, si bien el contrato, cuando se realizó era aleatorio, tal categoría está incluida en la de los contratos onerosos, sin que el Registrador pueda presumir, por falta de elementos de juicio, que cuando se otorgó la escritura de cesión existiera una contemplatio mortis, y, por tanto, que se encubriera con dicho contrato una donación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden 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 los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de noviembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Santoña.

**21740** RESOLUCIÓN de 12 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alfredo Moral de la Cantera, contra la negativa del registrador de la propiedad de Xátiva, don Ricardo Sifre Puig, a cancelar determinadas cargas por caducidad de las mismas.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alfredo Moral de la Cantera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Xátiva, don Ricardo Sifre Puig, a cancelar determinadas cargas por caducidad de las mismas.

## Hechos

### I

En los autos de juicio ejecutivo nº 671/84-A sustanciados en el Juzgado de Primera Instancia número siete de los de Valencia a instancias del Banco de la Exportación, S.A. contra don José S.F. y su esposa doña Rafaela P.A., se tomó anotación de embargo bajo la letra A sobre la finca registral 250 del término de Anahuir perteneciente al Registro de la Propiedad de Xátiva. Dicha anotación se practicó con fecha once de junio de mil novecientos ochenta y cuatro.

Con posterioridad a esta anotación, sobre la misma finca se trabaron diversos embargos dando lugar a las anotaciones letra B, C, D, E y G, siendo prorrogadas las D, E y G por las letras F, H, e I respectivamente.

Con ocasión de la práctica de la anotación letra G, lo que se llevó a efecto con fecha veintitrés de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, fueron canceladas por caducidad, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento las anotaciones letras A, de fecha once de junio de mil novecientos ochenta y cuatro como ya se ha dicho, la letra B de fecha veintiocho de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro, y la letra C, de fecha ocho de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, ninguna de las cuales constaba prorrogada. Seguidos los trámites pertinentes, el juicio ejecutivo al que se refería la anotación letra A, terminó con la adjudicación de la finca embargada a favor de don Manuel N. M. por cesión del rematante de la subasta, otorgándose escritura pública de venta por la Ilma. Magistrada-Juez que se inscribió con fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y uno.

Don Manuel N. M. y su esposa doña Josefa F.M., mediante escritura otorgada el seis de noviembre de mil novecientos noventa y dos ante el Notario de Xátiva, don Rafael Jorge Vaello Ruiz, vendieron la finca en cuestión a don Alfredo Moral de la Cantera, titular actual de la finca, escritura que se inscribió el día uno de febrero de mil novecientos noventa y tres. Del historial de la finca 250 del término de Anahuir, resulta que, por providencia firme de doce de julio de mil novecientos noventa y cuatro dictada por doña María Mestre Ramos titular del Juzgado de Primera Instancia número siete de Valencia, se ordenó la cancelación de las cargas posteriores a la de la anotación letra A, expidiéndose el oportuno mandamiento con fecha veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cuatro, que fue presentado en el Registro con fecha veintidós de septiembre de mil novecientos noventa y cinco y que finalmente no fue objeto de despacho. No consta, sin embargo la calificación del Registrador a dicho mandamiento y no fue objeto de recurso.

Por instancia suscrita por don Alfredo Moral de la Cantera, el 7 de junio de 1999, al amparo del artículo 207-2 del Reglamento Hipotecario solicita la cancelación, por caducidad, de las cargas existentes sobre la mentada finca 250.

### II

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad de Xátiva fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento previa notificación de su defecto a su presentante), que ha causado el asiento de presentación número 1.451 del Diario 74, DENIEGO la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras D, E y G (y no A, B y C, como por error se expresa en el documento calificado) que pesan sobre la finca registral número 250 de Anahuir dimanantes, respectivamente, de los procedimientos ejecutivos números 295/85; 153/86 (y no 85, como se expresa en el documento calificado) del Juzgado número 10 de Valencia; y 781/86 del Juzgado número 7 de Valencia, a que se refiere la precedente instancia, por el defecto, que, considero insubsanable, de no ser el documento presentado título legal idóneo para cancelar las anotaciones preventivas de embargo derivadas de los procedimientos ejecutivos aludidos. Y ello es así porque al encontrarse registralmente prorrogadas por mandamiento judicial ya no puede procederse a su cancelación por caducidad por la vía solicitada, o sea, ex artículos 207-2.º del Reglamento Hipotecario en relación con los artículos 86 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 86 de la Ley Hipotecaria; 174, apartado tercero «in fine»; 206-13 del Reglamento Hipotecario y 77 de la Ley Hipotecaria, sino por otra vía muy distinta: los correspondientes mandamientos judiciales en que consten las respectivas providencias firmes decretando las cancelaciones de las oportunas anotaciones preventivas de embargo, y que han de ser expedidos por cada uno de los Juzgados pertinentes (es decir, los que decretaron las citadas anotaciones preventivas de embargo), en virtud de los artículos 206-2.º; 207, apartado primero y 174, apartado tercero «ab initio» del Reglamento Hipotecario, en correspondencia con los artículos 83; 257 y 84 de la Ley Hipotecaria, según la interpretación que la jurisprudencia y doctrina, hipotecaria hacen, además, del artículo 199, apartado segundo del Reglamento Hipotecario.

Por otro lado, del contenido del Registro no se desprende que haya recaído. Resolución definitiva firme en cada uno de los procedimientos judiciales ejecutivos en que las anotaciones preventivas y sus prórrogas respectivas fueron decretadas, pues, a juicio del Registrador que suscribe, la Resolución definitiva firme a que se refiere el artículo 199, segundo, del Reglamento Hipotecario no es la de la expedición de la certificación de cargas (como parece dar a entender el documento calificado), sino la Resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento en que las anotaciones preventivas y sus prórrogas se acordaron (o sea, que acredite que el procedimiento ha concluido), debiendo, mientras tanto, mantenerse vigentes las anotaciones preventivas en su día ordenadas y sus oportunas prórrogas, como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998. Por último, a efectos aclaratorios, y con respecto a lo señalado en el párrafo segundo del apartado segundo del documento calificado, del contenido del Registro, en concreto de la inscripción 6.ª de venta en subasta, dimanante del procedimiento ejecutivo número 671/84 que originó la anotación preventiva letra A, resulta que el documento que provocó dicha inscripción se presentó en el Libro Diario del Registro de la Propiedad el día 21 de octubre de 1991 (tal como se especifica en la aludida inscripción) y, por lo tanto, después de caducada, e, incluso, cancelada por caducidad la anotación preventiva letra A ejecutada, por lo que dicha anotación preventiva letra A perdió toda su prioridad registral (por lo que sus efectos se extinguieron automáticamente «ipso iure») respecto de las cargas posteriores, en particular las anotación preventiva letras D, E y G, cuya cancelación por caducidad se pretende, las cuales han avanzado de rango registral con todas sus consecuencias, sin que sea posible cancelarlas como posteriores en el procedimiento derivado de la anotación preventiva letra A ejecutada por la vía del mandamiento de cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores, prevista en el artículo 175-2.ª del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que la eficacia de aquel mandamiento cancelatorio va indisolublemente unida y sustentada por la prioridad registral del asiento ordenado en el procedimiento en que se dictó, según resulta, entre otras, de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1987; 7 de julio de 1989; 6 de abril de 1994; 7 de octubre de 1994; 19 de abril de 1988 y «a sensu contrario» Resolución de 28 de julio de 1989. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a la Disposición Adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial y a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, con apelación, en su caso, si procediera, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Xátiva, a 16 de junio de 1999. El Registrador. Fdo.: Ricardo Sifre Puig.

### III

Don Alfredo Moral de la Cantera, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que cuando el Registrador rechaza la cancelación por caducidad de las anotaciones de embargo prorrogadas, y exige los mandamientos cancelatorios expedidos por los Juzgados que las decretaron, desconoce el carácter temporal de estos asientos. Y al hacerlo así, infringe los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199, párrafo 2º del Reglamento Hipotecario, que cualquiera que sea la interpretación que se propugne, presupone la caducidad. Que el debate que es objeto del presente recurso, no se centra en si las anotaciones preventivas prorrogadas están sujetas a caducidad, que evidentemente lo están, sino en el momento en que deben considerarse caducadas. Que la importancia del artículo 199-2º del Reglamento Hipotecario a los efectos de este recurso, no consiste en si infringe o no la Ley Hipotecaria sino en que ha servido de base a una Jurisprudencia registral correctora de la Ley Hipotecaria. Que una cosa es prolongar la duración de las anotaciones preventivas más allá de los plazos legales, para que el pleito pueda terminarse amparado por la medida cautelar, en todas sus fases declarativa y ejecutiva, y otra cosa muy distinta es prolongarla para que el litigante disponga de un plazo indefinido para promover la ejecución, cubierto en todo momento por la anotación preventiva. Que la segunda finalidad ha prevalecido en una práctica muy difundida, que el Registrador acoge en su nota, y que el Centro Directivo ha censurado, en su Resolución de 29 de mayo de 1998 porque el embargante que difiere voluntariamente la ejecución no merece tal grado de protección, pues, esta práctica, en primer lugar, desnaturaliza la esencia de la medida cautelar; en segundo lugar, disuade a los embargantes posteriores de intentar la ejecución por temor a hacer gastos, de que no pueda reembolsarse si no encuentra postor, habida cuenta del embargo preferente, que sea cuantioso, que además puede ejecutarse muchos años después; en tercer lugar, daña la deseable claridad de las situaciones inmobiliarias que publican los asientos registrales, con el consiguiente perjuicio para el tráfico inmobiliario, frustrando el fin perseguido por el legislador al señalar un plazo a las anotaciones preventivas y sus prórrogas, plazo que además se hace constar en los asientos corres-

pondientes. Que, por lo tanto las anotaciones preventivas son temporales, porque también lo son las medidas cautelares decretadas por los jueces. Que el Registrador no puede conocer al detalle las incidencias de los procedimientos que dieron lugar a la anotación preventiva. Por esto la Ley Hipotecaria señaló una duración tasada de cuatro años pero insuficiente para terminarlos en su fase declarativa y ejecutiva, pero además estableció una prórroga de cuatro años más, para los casos en que el plazo inicial fuese insuficiente por recursos y otras incidencias. Puede ocurrir que tampoco el plazo de ocho años sea suficiente; para este caso ha surgido la interpretación correctora de la Ley, cuyo alcance se debate en este recurso. Que las medidas cautelares deben durar tanto como los pleitos en su fase declarativa y ejecutiva, incluso si la ley señala un plazo que resulta insuficiente y se trata de establecer los límites de esta interpretación a la vista de la finalidad que la inspira para evitar que ampare situaciones que no merecen protección. Que la tesis defendida tiene un apoyo firme en el artículo 199-2.º del Reglamento Hipotecario, ya que este artículo, ni siquiera en su tenor literal, excluye la caducidad de las anotaciones prorrogadas, la referencia a la resolución definitiva firme recaída en el procedimiento en que se obtuvieron debe tener un sentido, de modo que la resolución definitiva tiene que ser la sentencia firme que pone fin a la fase declarativa y que permite entrar en el apremio, no en el sentido de que dicha resolución determine la caducidad, porque el embargante no dispondría de amparo registral para llevar a cabo la ejecución (Resolución de 11 de abril de 1991), pero sí en el sentido de que la resolución definitiva firme, es decir la sentencia, determina el inicio de la prórroga de cuatro años. Que no obstante, cuando la sentencia se produzca en una fecha tal que el embargante no disponga de un plazo de cuatro años para culminar la ejecución, se prorrogarán más allá de los ocho años en la medida necesaria para que siempre disponga de cuatro años desde la sentencia. (Artículo 199 del Reglamento Hipotecario). Que con respecto a que no constan las resoluciones definitivas hay que alegar que la fecha de la resolución firme no resulta directamente del registro, pero sí, indirectamente, porque: 1.º La certificación de cargas, que sí consta es un trámite de la vía de apremio; y 2.º La vía de apremio no puede iniciarse si no hay una sentencia firme (artículos 1.481 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 143 del Reglamento Hipotecario en la medida que no ha sido modificado por la reforma procesal, por lo que, implícitamente resulta del registro que la fecha de la sentencia firme es anterior a la expedición de la certificación de cargas. Que con respecto a la aclaración del Registrador contenida en el punto tercero de su nota, nada hay que decir, al ser irrelevante a los efectos de la decisión de la presente controversia, salvo llamar la atención sobre la diferencia de tratamiento entre la caducidad de las anotaciones preventivas, de extremo rigor, y la caducidad de sus prórrogas, de extrema lenidad, que es injustificada, pues si los anuncios de la subasta son considerados como una oferta contractual, la situación de las cargas fijada en estos anuncios, bien directamente, bien indirectamente por referencia a la certificación registral, debería quedar inmovible, ya que influye decisivamente sobre el precio, elemento esencial de la compraventa, aunque sea de carácter judicial. Que no se entiende que en el interregno entre la oferta y la aceptación, o sea entre el anuncio de la subasta y la postura, se produzca un cambio de condiciones de la oferta por causas que el propio postor desconoce y que en modo alguno puede controlar ya que no está facultado para solicitar la prórroga de las anotaciones a punto de caducar.

## IV

El titular del Juzgado de Primera Instancia, número diez de los de Valencia emitió el preceptivo informe.

## V

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que el artículo 199. párrafo segundo del Reglamento Hipotecario elimina en la práctica la caducidad de los asientos de anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial. Que la resolución firme a la que alude el citado precepto es la que acredite la conclusión de cada procedimiento ejecutivo debiendo mantenerse vigentes, mientras tanto las anotaciones preventivas en su día ordenadas y sus prórrogas. Que el artículo 199 antes citado exige para cancelar las anotaciones preventivas prorrogadas que se presenten en el Registro las respectivas resoluciones definitivas firmes recaídas en los procedimientos en los que las anotaciones preventivas y sus prórrogas hubiesen sido decretadas, ordenando de modo expreso su cancelación en virtud, además, de los artículos 206-2º, 207 párrafo primero del Reglamento Hipotecario en relación con los artículos 82 y 257 de la Ley Hipotecaria y 174, párrafo tercero de su Reglamento. Que la Dirección General de los Registros y del Notario en sus resoluciones de 6 de marzo de 1999, 28 de mayo de 1998 y 24 y 25 de mayo de 1990 confirman el criterio del Registrador. Que con respecto al tercer defecto señalado en la nota, al haber perdido toda su prioridad registral la

anotación letra A, otra vía posible para cancelar las anotaciones letras D, E y G, si procediese, sería a través del juicio declarativo correspondiente entablado contra los titulares registrales de dichas anotaciones para dilucidar las oportunas preferencias crediticias, significando que el recurrente podría ser despojado de su titularidad dominical registral como consecuencia de la pérdida de la prioridad registral de la anotación preventiva letra A.

## VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana desestimó el recurso interpuesto confirmando la nota de calificación registral.

## VIII

Don Alfredo Moral de la Cantera recurrió el auto Presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 659 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 24, 134 y 273 de la Ley Hipotecaria y 199 de su Reglamento, así como la Instrucción de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2000 y las Resoluciones de 29 de mayo de 1998 y 27 de febrero de 2004.

1. El primer problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si puede ser cancelada una anotación preventiva de embargo —cancelación solicitada por instancia de la titular de la finca—, teniendo en cuenta que dicha anotación se prorrogó antes de la entrada en vigor de la reforma del artículo 86 de la Ley Hipotecaria por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Se plantea en este recurso, por tanto el mismo problema que abordaron las Resoluciones de 29 de mayo de 1998 y 27 de febrero de 2004, es decir, la siempre difícil cuestión de la conciliación de los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento Hipotecario en sus redacciones vigentes antes de la Ley 1/2000, esto es, la determinación de la vigencia de una anotación ordenada por la autoridad judicial, prorrogada por cuatro años conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, una vez agotado el plazo de esa prórroga; como dijeron dichas Resoluciones, el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, en su objetivo de facilitar la persistencia del reflejo registral de una situación provisional mientras esta se mantuviera, ordenó la no cancelación por caducidad de una anotación decretada por la autoridad judicial pese al vencimiento de la prórroga, hasta que no hubiera recaído resolución firme que pusiera fin al procedimiento en que aquella se acordó; pero dados los términos en que se producía dicho artículo, resultaría que en el mismo día en que esa resolución ganase firmeza, la anotación sería ya susceptible de cancelación sin que se estableciera un plazo adicional que cubriera el inevitable margen temporal entre dicha resolución y su presentación en el Registro, en la hipótesis en que así procediera. Es cierto que la anotación prorrogada no puede subsistir indefinidamente una vez terminado el procedimiento reflejado, en tanto la parte a cuyo favor se practicó decida solicitar la inscripción del resultado de tal procedimiento, pero, no lo es menos, que la cancelabilidad inmediata de la anotación una vez firme la resolución recaída, dejaría frustrados en buena medida los objetivos perseguidos por el propio artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, pues, el litigante favorecido por este precepto no tendría margen temporal para hacer efectiva en su favor una prioridad registral que se le habría garantizado durante todo el procedimiento. Para la conciliación de tales exigencias no bastará con destacar la no exclusión legal de las sucesivas prórrogas de las anotaciones ordenadas por la autoridad judicial si la prolongación del pleito así lo justificara, pues, en base al artículo 199 del Reglamento Hipotecario, se generalizó la opinión de la indefinida duración de la anotación prorrogada una vez extendida, lo que generó una práctica casi unánime de no solicitud de la segunda o posterior prórroga, práctica que no sería ahora prudente desconocer. Se hace preciso, por tanto, articular un plazo razonable a contar desde la firmeza de la resolución que ponga fin al procedimiento, durante el cual se mantendrá la vigencia de la anotación ordenada en él y oportunamente prorrogada, precisándose para su cancelación la acreditación suficiente del transcurso de dicho margen temporal sin que el litigante favorecido se hubiera acogido a la protección registral que así se le brindaba mediante la solicitud de inscripción del título correspondiente. Es esta, por otra parte, la solución que el legislador adopta en supuestos análogos (cfr. artículos 17, 1.141, 157 de la Ley Hipotecaria y 177 del Reglamento Hipotecario), y de entre ellos, el plazo de seis meses del artículo 157 de la Ley Hipotecaria, es el más adecuado habida cuenta de las eventuales dilaciones en la expedición del testimonio de la resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento, resolución que en el caso debatido no es otra que el auto aprobatorio del remate, una vez que haya

sido consignado el precio correspondiente por el adjudicatario (cfr. artículos 1.509 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

3. Aplicando, pues, la doctrina de dichas Resoluciones, podría realizarse la cancelación si se acreditara la finalización del procedimiento en el que se tomó la anotación, siempre que hubiera transcurrido un plazo prudencial pero en el presente caso no se ha acreditado ni siquiera tal finalización de dicho procedimiento, y, en todo caso, lo que es indudable es que no cabe la cancelación de una anotación prorrogada antes de enero de 2000 cuando aún no han transcurrido cuatro años desde la vigencia de la norma que expresamente recogió la posibilidad de tales prórrogas ulteriores. Cuestión distinta sería si la solicitud de cancelación se realizara transcurridos cuatro años de la entrada en vigor de dicha norma, pues, en dicho supuesto, podría mantenerse que una aplicación teleológica de tal doctrina legal, que impone la regla de la caducidad, sería incompatible con el mantenimiento de la prórroga transcurridos cuatro años desde su vigencia, pues en dicho plazo los interesados podrían haber instado una nueva prórroga; pero tal cuestión no es necesario resolverla en el presente supuesto.

4. Resuelto así el primero de los defectos, se hace innecesario entrar en el examen de los demás.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Madrid, 12 de noviembre de 2004.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

**21741** REAL DECRETO 2304/2004, de 10 de diciembre, por el que se concede autorización para el cambio de los apellidos de la menor Maite San Martín Larrinoa.

Visto el expediente incoado a instancias de doña María Begoña San Martín Larrinoa, por el que solicita la autorización para cambiar los apellidos de su hija menor de edad, Maite San Martín Larrinoa, por los de Gutiérrez San Martín, y lo dispuesto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Registro Civil, cumplidos los trámites y requisitos establecidos, a propuesta del Ministro de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 10 de diciembre de 2004,

DISPONGO:

Artículo 1. *Autorización del cambio de apellidos.*

Se autoriza a la menor Maite San Martín Larrinoa a cambiar sus apellidos por los de Gutiérrez San Martín.

Artículo 2. *Práctica de la inscripción y caducidad.*

La expresada autorización no producirá efectos legales hasta que se practique en el asiento de nacimiento la oportuna inscripción marginal y caducará si se dejan transcurrir 180 días desde la notificación sin cumplir esa condición.

Dado en Madrid, el 10 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

**21742** ORDEN JUS/4240/2004, de 30 de noviembre, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de España, con Grandeza de España, a favor de don José de España Pascual de Quinto.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 12 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de España, con Grandeza de España, a favor de don José de España Pascual de Quinto.

en el título de Conde de España, con Grandeza de España, a favor de don José de España Pascual de Quinto, por cesión de su padre, don Fernando de España y Morell.

Lo que digo a V.I. para su conocimiento y demás efectos.  
Madrid, 30 de noviembre de 2004.

LÓPEZ AGUILAR

Ilma. Sra. Subsecretaria de Justicia.

**21743** ORDEN JUS/4241/2004, de 30 de noviembre, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Polentinos, a favor de don Ignacio de Colmenares y Gómez-Acebo.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 12 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Polentinos, a favor de don Ignacio de Colmenares y Gómez-Acebo, por cesión de su hermano, don Ricardo de Colmenares y Gómez-Acebo.

Lo que digo a V.I. para su conocimiento y demás efectos.  
Madrid, 30 de noviembre de 2004.

LÓPEZ AGUILAR

Ilma. Sra. Subsecretaria de Justicia.

**21744** ORDEN JUS/4242/2004, de 30 de noviembre, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Duque de Hornachuelos, con Grandeza de España, a favor de don José Ramón de Hoces y Elduayen.

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Duque de Hornachuelos, con Grandeza de España, a favor de don José Ramón de Hoces y Elduayen, por fallecimiento de su padre, don Francisco de Hoces y Cubas.

Lo que digo a V.I. para su conocimiento y demás efectos.  
Madrid, 30 de noviembre de 2004.

LÓPEZ AGUILAR

Ilma. Sra. Subsecretaria de Justicia.

**21745** ORDEN JUS/4243/2004, de 30 de noviembre, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de la Regalía, a favor de don Mauricio Melgar López.

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de la Regalía, a favor de don Mauricio Melgar López, por fallecimiento de su prima hermana, doña Inés de Melgar y Almunia.

Lo que digo a V.I. para su conocimiento y demás efectos.  
Madrid, 30 de noviembre de 2004.

LÓPEZ AGUILAR

Ilma. Sra. Subsecretaria de Justicia.