

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, por entender no ajustada a Derecho la nota de calificación recurrida; y se impone por tanto la práctica de la inscripción inicialmente solicitada.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados podrán interponer recurso gubernativo ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el Registro de Bienes Muebles, dentro del plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de la presente Resolución, siendo de aplicación las normas del juicio verbal; todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, redactados por Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

Madrid, 12 de enero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de Bienes Muebles de Barcelona.

3562

RESOLUCIÓN de 13 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Alejandro Estrela Gil, contra la negativa del registrador de la propiedad de Carlet, don Juan Carlos Ramón Chornet, a inscribir una sentencia declarando la nulidad de una hipoteca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alejandro Estrela Gil, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Carlet, don Juan Carlos Ramón Chornet, a inscribir una sentencia declarando la nulidad de una hipoteca.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Carlet, aparecen inscritas las fincas registrales, 18008, 18752 y 19054 a favor de la entidad H. 1996, S.L., las cuales fueron adquiridas en virtud de remate en calidad de ceder, en procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, mediante auto de fecha 14 de diciembre de 1999, aprobado por el Juez de Primera Instancia de Carlet, todo ello en el procedimiento 188/93.

Al inscribirse la adjudicación el Registrador canceló la hipoteca del actor y una serie de anotaciones de embargo posteriores, a excepción de una anotación preventiva de demanda de nulidad de la hipoteca ejecutada, que era posterior a la expedición de la certificación de cargas.

Por sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Valencia el día 7 de junio de 2001, se declara la nulidad de la hipoteca constituida en escritura otorgada ante el Notario de Valencia Don Vicente Espert Sanz, el día 12 de marzo de 1990, que garantizaba una emisión de obligación al portador, la nulidad de la ejecución del título y la posterior en subasta, en proceso declarativo entablado contra persona distinta del cesionario del remate, estando caducada la anotación de demanda cuando se presenta la sentencia en el Registro de la Propiedad.

II

Presentado testimonio de la anterior sentencia en el Registro de la Propiedad de Carlet fue calificado con la siguiente nota: Examinado el documento presentado, se deniega la inscripción por no estar dirigida la demanda contra el titular registral. Se observa que la anotación de la demanda interpuesta en el procedimiento declarativo a que se refiere el documento presentado, que en su día se practicó, se encuentra caducada y fue posterior a la expedición de la certificación de cargas a que se refiere el actual art. 688 LEC. Normas aplicadas: Arts. 24 Constitución Española, y 131 Ley Hipotecaria, 688, 695 y 698 LEC, y otros concordantes. La denegación de la inscripción no supone la pérdida de la prioridad ganada con la presentación del documento, al menos que la calificación sea recurrida dentro del plazo legal. Esta calificación puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o, en su caso, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en el plazo de un mes desde la fecha de la presente notificación del expresado defecto que con fecha de hoy se efectúa. Carlet, a 1 de diciembre de 2003. El Registrador. Fdo. Don Juan Carlos Ramón Chornet.»

Don Alejandro Estrela Gil solicitó calificación sustitoria, correspondiendo al Registrador de la Propiedad de Chiva, Don Eduardo Martínez Gil quien confirmó en todos sus extremos la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Carlet, Don Juan Carlos Ramón Chornet.

III

Don Alejandro Estrela Gil interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo.

IV

Don Ramón Hoyo Arce, en representación de la entidad H. 1996, S.L., que es la titular registral vigente de los bienes afectados, alegó lo siguiente: Que el recurrente que pretende la inscripción registral de la Sentencia de 7 de junio 2001, no tiene la legitimidad exigida por el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, al no ser dicha persona ni adquirente, ni transmitente, ni interesada en el derecho que se pretende inscribir, ni tampoco tener la representación legal de ninguno de ellos. Dicha persona es ajena absolutamente al procedimiento judicial pues no ha sido parte en dicho procedimiento y es extraña a la sentencia recaída en el mismo. Que el título presentado para su inscripción no reúne los requisitos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ya que no es un documento auténtico expedido por la Autoridad Judicial. El presentador del documento en el Registro de la Propiedad, ahora recurrente, no fue parte en el procedimiento judicial, ni es interesado, por lo que no pudo solicitar ni obtener testimonio de la sentencia ni puede instar la ejecución de la misma mediante el posterior mandamiento de inscripción (Resolución de 27 de noviembre de 2001). Que es doctrina consolidada por esa Dirección General, basada en los artículos 24 de la Constitución Española, así como en los artículos 1, 17, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, denegar la inscripción por el defecto insubsanable de aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el Juez otorgue la transmisión, salvo que se obtenga el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él. Así lo determinan los principio de prioridad, tracto sucesivo y legitimación (resoluciones de 24 de febrero de 2001 y 30 de septiembre de 1999). Que tal y como subraya el Registrador de la Propiedad de Carlet en su calificación denegatoria de inscripción, la Certificación de cargas motivadora de la inscripción a favor de H. 1996 S.L., es anterior a la anotación preventiva de la demanda de nulidad de la que dimana la sentencia de 7 de junio de 2001, cuya inscripción se pretende por el recurrente, con manifiesta falta de la buena fe del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cuyas circunstancias hacen más evidente la correcta calificación denegatoria. Que dicha anotación preventiva de la demanda de nulidad del Juicio Declarativo de Menor Cuantía n.º 13/1998 está caducada por el transcurso de cuatro años, por lo que siguiendo la doctrina consolidada por dicha Dirección General, la caducidad de la anotación preventiva por el transcurso de los cuatro años opera «ipso iure», por lo que el gravamen posterior mejora su rango y pasa a ser preferente, y desde entonces no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, sino es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él, por impedirlo el artículo 20 y 40 de la Ley Hipotecaria (Resoluciones de 16 de septiembre de 2002, 13 de julio de 2000 y 1 de julio de 1999 entre otras muchas). Que es una cuestión unánime en las Resoluciones de la Dirección General, así como en la Jurisprudencia, que la calificación de los titulares posteriores como terceros de buena o mala fe, afectos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, es una cuestión que sólo puede resolverse en el correspondiente juicio declarativo en el que sea demandado el titular registral vigente. Por ello mientras no exista resolución judicial contra dicho titular registral se denegará cualquier anotación posterior en la que no figure aquel como transmitente. Que el recurrente pretende la inscripción de una sentencia judicial de nulidad dictada en el juicio 13/1998 en el que ni él ni el titular registral H. 1996 S.L. han sido parte, y cuya pretensión es el primer paso o fase para después intentar inscribir un Auto de remate dictado en el procedimiento ejecutivo 112/92 del Juzgado N.º 1 de Carlet, en el que tampoco ha sido parte H.1996,S.L. a pesar de ser titular registral y que a su vez dicho procedimiento está lleno de imperfecciones y defectos insubsanables que hacen imposible inscribir tal transmisión.

V

El Registrador de la Propiedad de Carlet, Don Juan Carlos Ramón Chornet emitió su informe mediante escrito de 9 de diciembre de 2003.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 24 de la Constitución Española, los artículos 1, 20, 38, 40, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de diciembre de 1999, 22 y 30 de marzo de 2000, 6, 26 de abril, 4 de mayo y 19 de julio de 2000, 20 de junio de 2001, 28 de noviembre de 2002, 20 de marzo, 7 de junio y 2 de septiembre de 2003.

1. En el Registro aparece inscrita una finca por adjudicación en pública subasta, adquirida en virtud de remate en calidad de ceder en procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 de la Ley hipotecaria. Al inscribirse la adjudicación el Registrador canceló la hipoteca del actor y una serie de anotaciones de embargo posteriores a excepción de una anotación preventiva de demanda de nulidad de la hipoteca ejecutada, que era posterior a la expedición de la certificación de cargas. Se presenta ahora sentencia declarando la nulidad de la hipoteca, que garantizaba una emisión de obligación al portador, la nulidad de la ejecución del título y la posterior adjudicación en subasta en proceso declarativo entablado contra persona distinta del cesionario del remate. Cuando se presenta la sentencia, la anotación de demanda se encuentra caducada.

2. Sin prejuzgar ahora los efectos de la anotación de demanda de nulidad de la hipoteca y su virtualidad una vez extendida la nota marginal de certificación de cargas con arreglo a la doctrina anterior a la reforma del artículo 131 de la Ley Hipotecaria con la nueva Ley de Enjuiciamiento civil, es lo cierto que las exigencias del principio de tracto sucesivo llevan a confirmar la nota del Registrador, puesto que el titular registral no ha sido parte en el procedimiento judicial de nulidad. Y es doctrina reiterada de este Centro directivo que si no consta que en el mismo el titular del derecho inscrito haya tenido la intervención prevista en las leyes para su defensa, no pueda sufrir en el Registro las consecuencias de su indefensión procesal, máxime cuando al llegar la sentencia al registro la anotación de demanda había caducado. Dado el efecto radical y automático de la caducidad, la situación ahora es como si no hubiera existido, siendo inoperante a todos los efectos.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota del Registrador.

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, 13 de enero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Carlet.

3563

RESOLUCIÓN de 20 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la delegación de Economía y Hacienda de Castilla-León, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valoria la Buena, doña Ana María Crespo Iribas, a inscribir una finca a favor del Patrimonio del Estado.

En el recurso gubernativo interpuesto por D.^a Silvia Ortega Comunión, Abogado del Estado en representación de la delegación de Economía y Hacienda de Castilla-León, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valoria la Buena, D.^a Ana María Crespo Iribas, a inscribir una finca a favor del Patrimonio del Estado.

Hechos

I

Con fecha 1 de julio del 2004, se presentó en el Registro de la Propiedad de Valoria la Buena, certificación de dominio del artículo 206 de la Ley Hipotecaria expedida por D.^a Yolanda Hervada Beato, Jefa de Sección del Patrimonio del Estado en la Delegación de Economía y Hacienda de Valladolid.

II

Presentada la citada certificación en el Registro de la Propiedad de Valoria la Buena, fue calificada con la siguiente nota: «Conforme al artículo 37.3 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas «Además de los medios previstos en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, la certificación a la que se refiere el artículo 206 de esta Ley será título válido para reanudar el tracto sucesivo interrumpido», disponiendo el artículo 200 de la Ley Hipotecaria que «la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio». Así mismo el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando la inexactitud provenga de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar...; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el título VI de esta Ley...». La calificación del Registrador se

extiende conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario y entre otros extremos, «a los obstáculos que surjan del Registro», debido a que con la inscripción se producen efectos que exceden de la mera eficacia administrativa con respecto a terceros. En el documento que motiva la presente nota se aprecia un del obstáculo registral de la inexistencia del tracto sucesivo interrumpido, por cuanto sólo puede incoarse la reanudación del tracto en caso de carencia de títulos intermedios que puedan tener acceso al Registro habiendo existido transmisiones intermedias de conformidad con el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria supuesto que en este caso no se produce al haberse alegado como título de adquisición la «resolución de expediente de investigación» y como persona de quien se adquirió: «bien vacante y sin dueño conocido» apareciendo, no obstante, la finca inscrita a favor de la Sociedad... de Socorros Mutuos entre Labradores, Artesanos y Obreros del Campo» de Olmos de Esgueva y siendo de aplicación los artículos 1-3 y 38 de la Ley Hipotecaria, que recogen entre otros el principio de legitimación registral «disponiendo el primero que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos en los términos establecidos en esta ley» y el segundo de ellos que «A todos los efectos legales se presume se presumirá que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen al titular en la forma determinada por el asiento respectivo...». Defecto: Falta el supuesto de hecho determinante para inscribir la finca a favor del Estado mediante la certificación regulada en el artículo 37.3 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, debido a que no están ante un supuesto de tracto sucesivo interrumpido dada la inexistencia de transmisiones intermedias, lo que determina la improcedencia de medio jurídico empleado para obtener la inscripción del bien inmueble a favor del Estado. Así ha sido reconocido reiteradamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 16 de julio de 1973 y 29 de agosto de 1983 en las que se afirma tal principio con rotundidad y con absoluta claridad: «está interrumpido el tracto, cuando no se realiza alguna transmisión intermedia, lógicamente motivada por una transmisión intermedia y en Resoluciones de 1 de junio de 1996, 7 de julio de 1997, 13 de abril de 1999, 15 de noviembre de 2003 y 19 de enero de 2001 entre otras. Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: D.^a Ana María Crespo Iribas, Registradora de la Propiedad de Valoria la Buena, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituido con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes al de la notificación, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.-La Registradora.-Firmado: Ana María Crespo Iribas.»

III

Doña Silvia Ortega Comunión, en la representación que legalmente ostenta, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que debe examinarse el procedimiento que debería seguirse a fin de que la Administración General del Estado pueda inscribir a su favor del referido inmueble en el Registro de la Propiedad, dado que, como se ha indicado, éste aparece inscrito a nombre de la Sociedad de Socorros Mutuos entre Labradores, Artesanos y Obreros del Campo. Cuestión abordada por la Abogacía General del Estado en anteriores informes, en los cuales, sin desconocer que por un autorizado sector de la doctrina se rechaza la posibilidad de certificación administrativa de dominio que pueda servir para la reanudación del tracto sucesivo, así como para la cancelación de asientos que estén en contradicción con la propia certificación, se decía en el informe 76/03, de 17 de marzo de 2004, que una vez presentada la certificación administrativa del 206 de la Ley Hipotecaria, en el Registro de la Propiedad, si el Registrador suspendiera la inscripción solicitada, la Delegación Provincial de Economía y Hacienda de traslado a la Abogacía del Estado para que formule ante el Juzgado de Primera Instancia competente, la comunicación a que se refiere el párrafo segundo del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, acompañando original o copia autorizada del expediente de investigación o copia del asiento remi-