

dominio, que va a operar como tal en el tráfico jurídico. Es así, también, el título inscribible en el Registro de la Propiedad. Por el contrario, el documento notarial extranjero en que se vende un inmueble sito en España puede valer, todo lo más, como instrumento de un contrato, fuente de obligaciones entre las partes conforme a la ley rectora del contrato, pero no como título de inmediata eficacia traslativa del dominio, al carecer de la fuerza legal equivalente a la escritura pública española como título y modo para transmitir la propiedad, no siendo, por eso mismo, tampoco título inscribible (artículo 4 de la Ley Hipotecaria), al no poder fundamentar, por sí solo, de manera inmediata, la inscripción registral (artículo 33 del Reglamento Hipotecario).

El documento notarial alemán, cuya inscripción denegatoria es objeto del recurso interpuesto, sin perjuicio de su valor como prueba fehaciente de la autenticidad del consentimiento y su eficacia contractual obligatoria entre las partes que lo suscribieron (o sus herederos), no tiene valor traditorio ni efecto traslativo del dominio ni, por tanto, carácter inscribible en el ordenamiento jurídico español, que atribuye a los Notarios españoles una función de control, una presunción de legalidad en su intervención y unos deberes de cooperación con la Administración Pública no extensibles a los notarios extranjeros. El valor traditorio previsto en el artículo 1462.2 del Código civil y el consiguiente efecto traslativo del dominio que de ahí deriva, no es aplicable más que a la escritura pública española. La compraventa en un documento notarial alemán no puede pretender esa eficacia en España. No la puede pretender conforme al ordenamiento español, pero es que tampoco la tiene siquiera conforme al Derecho alemán. Por eso no está fuera de lugar, como critica el recurrente, la referencia al sistema alemán de transmisión de la propiedad que consigna la nota de calificación. La protección del tráfico jurídico internacional puede tener como meta que los documentos no pierdan o no vean excesivamente mermados sus efectos por su circulación transfronteriza, pero lo que sería absurdo es aspirar a que se amplíen y que al documento en tránsito se le reconozcan en el extranjero unos efectos de los que carece en su país origen.

La compraventa formalizada en el documento notarial extranjero facultará a los contratantes para compelerse recíprocamente, en ejecución del mismo, a otorgar la correspondiente escritura ante Notario español que sirva de título transmisivo de la propiedad inscribible en el Registro, debiendo concurrir todos los contratantes a su otorgamiento, salvo que se hubiese incluido en el contrato alguna cláusula de apoderamiento al efecto (normalmente, a favor de la parte compradora), de indudable eficacia, al menos «inter vivos», por venir recogida en un documento notarial extranjero que tiene pleno valor como forma del consentimiento. Al no operar, sin embargo, tal simplificación en el caso del presente recurso, la dificultad de reunir a todos los contratantes (o sus herederos), que aduce la recurrente, como argumentación jurídica, no puede ser tenida en cuenta.

Tampoco merece mayor consideración la referencia de la recurrente al régimen de inversiones exteriores, introducido por Real Decreto 664/1999, de 23 de abril, argumentando sobre la base de la supresión de la intervención obligatoria de fedatario público español en materia de inversiones extranjeras, pues que no se precise ya esa intervención por la mera circunstancia de tratarse de una inversión extranjera, no significa que la forma notarial de un acto, sea o no una inversión extranjera, no pueda venir impuesta por cualquier otro motivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación 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, 7 de febrero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

5505

RESOLUCIÓN de 8 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Carlos Jiménez Ruiz, contra la negativa del registrador de la propiedad de Puerto de la Cruz a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Ana Isabel Estellé Afonso, en nombre de D. Juan Carlos Jiménez Ruiz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto de

la Cruz, D. Antonio Díaz Marquina a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En autos de Juicio declarativo de Menor Cuantía n.º 238/99, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, n.º 1, de Puerto de la Cruz, a instancia de D. Manuel y D. Juan Carlos Jiménez Ruiz, contra determinadas personas, se decretó la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad, en la que se solicita la nulidad del testamento otorgado por D. Santiago J. G.

II

Presentado el mandamiento de anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la anotación de demanda a que se refiere el precedente mandamiento, por el siguiente defecto que se considera subsanable: No estar comprendida la anotación que se solicita en alguno de los supuestos del Artículo 42 de la Ley Hipotecaria y tener éste el carácter de “numerus clausus”. En el precedente Mandamiento se hizo constar mediante oficio ampliatorio que el objeto de la demanda era la nulidad del Testamento otorgado por Don Santiago J. G., estando los bienes a que se refiere la misma, registrales números 20.346 y 20.348, únicas radicantes en este Distrito Hipotecario, inscritos a favor de los esposos don Santiago J. G. y doña Trinidad C. V., en cuanto al usufructo vitalicio universal y sucesivo, con carácter ganancial, y a nombre de don Javier J. C., la nuda propiedad, por título de compra, y, no solicitándose en el mandamiento la anulación de la inscripción, o de la compra, o el dominio de los mismos, o la constitución, modificación, o extinción de un derecho real sobre tales bienes, ha de concluirse que no estamos ante uno de los supuestos del Artículo 42 de dicha ley para la práctica de la referida anotación de demanda. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo mediante escrito dirigido al Excelentísimo Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, presentándolo en esta Oficina dentro del plazo de tres meses a contar desde esta fecha.

Puerto de la Cruz, a 26 de noviembre de 1.999.-El Registrador. Fdo.: Antonio Díaz Marquina».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Ana Isabel Estellé Afonso, en nombre de D. Juan Carlos Jiménez Ruiz, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que la anotación preventiva de demanda en la que se solicita la nulidad de un testamento es inscribible por encontrarse dentro de los supuestos del artículo 42 de la Ley Hipotecaria. 2. Que no es necesaria para dicha anotación preventiva que en la demanda, además de la nulidad del testamento, se inste la nulidad de la inscripción, o de la compra y del dominio de las fincas a que afecte, o la constitución, modificación o extinción de un derecho real sobre tales bienes. 3. Que si se trata de uno de los supuestos contemplados en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria. 4. Que al objeto de tenerse por cumplido el requisito de tracto sucesivo a que obliga la normativa registral, se acompañan testimonios de la certificación de defunción de D. Santiago J. G. y del testamento impugnado, en el que consta que los demandados son herederos del finado. 5. Que como vicios de la calificación hay que señalar: a) Que se vulnera el contenido del artículo 42 de la Ley Hipotecaria; b) Se vulnera la doctrina contenida en la Resolución de 5 de febrero de 1999, resaltando lo que dice el fundamento 3.º

IV

El Registrador de la Propiedad informó al Presidente del Tribunal Superior con fecha 7 de enero de 2000.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias confirmó la nota del Registrador.

VI

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42, 1.º de la Ley Hipotecaria y 155 a 160 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio

y 11 de noviembre de 1998, 19 y 20 de mayo de 1999, 4 de abril de 2000, 28 de septiembre y 2 de octubre de 2002 y 12 de marzo de 2004.

1. Aparecen inscritas en el Registro dos fincas en nuda propiedad a favor de don Javier J.C. y en usufructo conjunto y sucesivo a favor de los cónyuges don Santiago J.G. y doña Trinidad C.V., padres del nudo propietario.

Se presenta mandamiento de anotación de demanda. En esta última se solicita la nulidad del testamento de don Santiago, ordenándose la anotación de la demanda en las fincas antes expresadas. El Registrador suspende la anotación por no ser ésta una de las demandas anotables conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria. El interesado recurre, desestimándose el recurso por el Presidente del Tribunal Superior y apelando el demandante.

2. El ámbito de la anotación preventiva de demanda ha sido entendido por este Centro Directivo en un sentido amplio (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), concluyendo que puede anotarse cualquier demanda cuya estimación pudiera traer consigo una alteración registral. Pero en el presente supuesto la nuda propiedad y el usufructo de la finca se adquirieron por compra, cuya nulidad no ha sido objeto de petición alguna, por lo que la declaración de nulidad del testamento del usufructuario en ningún caso afectaría a las inscripciones sobre las que se ordena la anotación,

Esta Dirección General ha acordado desestimar la apelación interpuesta, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 8 de febrero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

5506

RESOLUCIÓN de 12 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por B.B.V.A., S.A., contra la negativa del registrador de la propiedad número 2, de San Lorenzo del Escorial a practicar una ampliación de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Marcelino Bartolomé Garretas, en nombre y representación de la entidad B.B.V.A., S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos, de San Lorenzo del Escorial a practicar una ampliación de embargo.

Hechos

I

Como consecuencia de la tramitación del juicio ejecutivo 342/96, seguido contra don A.L.P.P. y otra, ante el Juzgado de Primera Instancia número dos, de San Lorenzo del Escorial, se decreta la anotación preventiva de embargo sobre la tercera parte indivisa de la finca registral 7155 del Registro de la Propiedad, número dos de San Lorenzo del Escorial, para responder de la cantidad de 810.548 pesetas «más otras 300.000 pesetas». Por mandamiento dictado por el mismo Juzgado, el día 26 de junio de 2002, se acuerda ampliar el embargo de manera que la participación indivisa de finca antes dicha responda de 4871 euros de principal, más 7946 euros en concepto de intereses y 1800 euros en concepto de costas.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número dos de San Lorenzo del Escorial, fue calificado con la siguiente nota: «Por la presente y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 322, de la Ley Hipotecaria, le comunico que el mandamiento librado en San Lorenzo de El Escorial el 26 de junio de 2002, por el Juzgado Número 2, número de autos 1996/242, y que ha sido presentada en este Registro el día 17 de febrero de 2003, causando el asiento 50/241, adolece del siguiente defecto: El embargo que pretende ampliarse figura anotado en el Registro de la Propiedad con la letra A, existiendo anotados con posterioridad al mismo otros embargos a favor de acreedores diferentes, por lo tanto no puede ampliarse el mismo, sino que será preciso tomar una nueva anotación de embargo por la cantidad en que ahora se amplía, para lo cual es necesario aclarar tal cantidad ya que del mandamiento resulta sólo la cantidad tras la ampliación. Contra la presente calificación se puede recurrir en el plazo de un mes a la Dirección General de los Regis-

tros y del Notariado en la forma prevista en los artículos 324 a 327 de la Ley Hipotecaria. San Lorenzo de El Escorial, 20 de febrero de 2003. Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales don Marcelino Bartolomé Garretas, en nombre y representación de la entidad B.B.V.A., S. A., interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el Registrador impide la aplicación de lo dispuesto en el artículo 613-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es aplicable al juicio ejecutivo iniciado en 1996, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta, siendo la razón última del precepto la protección del crédito impagado que se está ejecutando. Que de la interpretación conjunta de los artículos 613 y 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se deduce que el legislador en su intención de tutelar el crédito sujeto a ejecución, permite el aumento de la cantidad consignada por intereses y costas en la inicial anotación, incrementando el límite de responsabilidad del bien por estos conceptos, frente a los acreedores posteriores y frente a terceros adquirentes.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de 8 de abril de 2003.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 575, 610, 613 y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de octubre y 19 de noviembre de 2002 y 26 de septiembre de 2003.

1. Sobre una tercera parte indivisa de una finca aparece una anotación de embargo letra A para responder de la cantidad de 810.548 pesetas «más otras 300.000 pesetas».

Se presenta ahora mandamiento para ampliar el embargo de manera que responda de 4.871 euros de principal (la misma cuantía anterior), más 7.946 euros en concepto de intereses y 1.800 euros en concepto de costas.

El Registrador estima que, existiendo adoptados diversos embargos posteriores, no puede ampliarse el embargo letra A. El embargante recurre.

2. El artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que al despachar la ejecución, se fije provisionalmente una cantidad por intereses y costas que pueda devengarse durante la ejecución (que no excederá del 30 % del principal), y se prevé que esta cantidad pueda ampliarse posteriormente. En concordancia con ello, el artículo 613-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil posibilita la consignación, al margen de la anotación, de estos incrementos de lo devengado por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto.

3. La cuestión que surge es la misma que resolvió la Resolución de esta Dirección General el 26 de septiembre de 2003, es decir, la de determinar si la consignación marginal de estos excesos puede realizarse cuando sobre el bien embargado se han inscrito o anotado posteriormente otros derechos o gravámenes. La respuesta negativa se basaría en que frente a estos terceros, la responsabilidad del bien embargado queda limitada a la cantidad que en el momento de inscribir su adquisición constase en la anotación de aquel. Tal solución, sin embargo, no puede prosperar, y ello por las siguientes consideraciones, alguna de ellas claramente formuladas en el nuevo texto de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero): 1) Que en ningún lugar de la Ley de Enjuiciamiento Civil —salvo en la hipótesis marginal del artículo 613-4, que luego veremos—, se establece que la cantidad que figura en la anotación de embargo, significa el límite de responsabilidad a que quede afecto al bien embargado, frente a titulares posteriores de derechos sobre dicho bien; antes al contrario, la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil claramente establece, en el artículo 613-1.º, como regla básica, que el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien trabado y, en consecuencia, los adquirentes posteriores de algún derecho sobre dicho bien, no pueden desconocer legítimamente tal alcance del embargo. 2) Siguiendo la línea del número 1 del artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el número 2 de este mismo artículo establece que este derecho al cobro integro por el acreedor embargante no puede ser impedido por ningún otro acreedor que no haya sido declarado preferente en tercera de mejor derecho. 3) Que, además, el artículo 610 de la Ley, añade, en la misma línea, que el efecto del reembargo queda supeditado a la previa satisfacción del embargante anterior, de modo que ese segundo embargo en modo alguno puede menoscabar ese derecho al integro cobro por el acreedor embargante.

4. Así pues, si los demás acreedores del deudor embargado, en cuanto tales acreedores, no pueden impedir que el actor embargante se cobre íntegramente con cargo al bien trabado, si no interponen y triunfan