

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 575, 610, 613, 659 y 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre y 4 de diciembre de 2003.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de hacer constar al margen de una anotación preventiva de embargo, el exceso devengado durante la tramitación, en cuanto a intereses y costas, respecto de lo inicialmente anotado, y ello cuando con posterioridad a la anotación ha sido inscrita la adquisición por un tercer poseedor en virtud de escritura pública de donación, de las fincas sobre las que recae el embargo.

2. Como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), 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 puedan devengarse durante la ejecución, y se prevé que dicha cantidad pueda ampliarse posteriormente. La cuestión que surge ahora es determinar si la consignación de la ampliación 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 aquél. Tal solución, sin embargo, no puede prosperar, y ello por las siguientes consideraciones, algunas de ellas claramente formuladas en el texto de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 1) Que en ningún lugar de la Ley de Enjuiciamiento Civil –salvo la hipótesis marginal del artículo 613.4– se establece que la cantidad que figura en la anotación de embargo significa el límite de responsabilidad a que queda afecto el bien embargado frente a titulares posteriores de derechos sobre el mismo bien; antes al contrario, la Ley de Enjuiciamiento Civil claramente establece, en el artículo 613.1, 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.º del artículo 613 de la Ley, el número 2.º del mismo artículo establece que este derecho al cobro íntegro por el acreedor embargante no puede ser impedido por ningún otro acreedor que no haya sido declarado preferente en tercería 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 íntegro cobro por el acreedor embargante. En consecuencia, cuando se trate de desenvolver el derecho del embargante con respecto a la misma deuda reclamada, haciendo constar la ampliación del embargo por intereses y costas debidos a la dilación del procedimiento, tal ampliación podrá realizarse aunque existieran titulares de derechos posteriores a la anotación ampliada.

3. En cuanto a los adquirentes de dominio posteriores a la anotación de embargo, la regla ha de ser la misma. El artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que la cantidad consignada en la anotación por principal, intereses y costas, servirá de límite de responsabilidad respecto del tercer poseedor que hubiera adquirido el bien embargado en otra ejecución, lo que confirma que quedan excluidos los terceros poseedores que adquieran voluntariamente del embargado, como es el caso.

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

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, 26 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Mazarrón (Murcia).

10299 RESOLUCIÓN de 27 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Italhispania, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Ibiza número 1, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José María Sarria Montane, en representación de «Italhispania SL», contra la negativa del Regis-

trador de la Propiedad de Ibiza número 1, don Hipólito Rodríguez Ayuso, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Marbella Don Joaquín María Crespo Candela, el día 27 de Mayo de 2003, bajo el número 2572 de su protocolo, la entidad «B'Antexco 2004, SL», conforme está representada, vende una finca sita en el término de San Juan Bautista de Ibiza a la sociedad «Italhispania SL» y a la mercantil «Inmobiliaria Mezquita 1950, SL», que la adquieren por mitades indivisas. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 1; con fecha de 16 de Julio de 2003 se extendió la siguiente nota de calificación: «... el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo por los siguientes defectos subsanables: Tal y como advierte el propio Señor Notario autorizante, no se acredita la inscripción en el Registro Mercantil de la copia al mismo presentada de la escritura de la cual resulta el nombramiento para el cargo de Administrador único del representante de la entidad vendedora. Base legal: artículos 94 y 11 del Reglamento del Registro Mercantil y concordantes. Tal y como advierte el propio Señor Notario Autorizante, no se acompaña la correspondiente ratificación de la actuación de don Santiago Roberto Sánchez Marín en representación de la entidad Inmobiliaria Mezquita 1950 SL. Base legal: artículo 1259 del Código Civil y concordantes...».

Habiéndose prorrogado el asiento de presentación de la precedente escritura, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, que se canceló por caducidad el 29 de Septiembre de 2003, durante la vigencia del asiento de presentación de aquel, se presentó en el Registro mandamiento ordenando anotación de demanda sobre la finca vendida, siendo anotado con fecha de 7 de Octubre, una vez cancelado el anterior asiento de presentación. Posteriormente se presentó en el Registro, causando el correspondiente asiento de presentación de fecha 20 de octubre de 2003, una escritura de ratificación por parte de «Inmobiliaria Mezquita 1950, SL», otorgada el 25 de Junio de 2003, y una segunda copia de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la entidad «B'Antexco 2004 SL», autorizada por el Notario de Marbella, D. Álvaro E. Rodríguez Espinosa, el día 1 de Septiembre de 1999. Calificado el documento se extiende nota con fecha 6 de Noviembre de 2003, en la que: «... el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo por los siguientes defectos subsanables: Se mantiene la calificación en cuanto al primer apartado de la precedente nota, de fecha 16 de Julio de 2003, al no acreditarse con la documentación aportada la vigencia del cargo de administrador único de D. Meyer O'Hayon Tapiero en el momento del otorgamiento de la escritura pública, tal y como ya advirtió el propio señor Notario; se hace constar además que se ha practicado en este Registro de la Propiedad y con fecha de 7 de Octubre de 2003 una anotación preventiva de demanda a favor de «B'Antexco 2004 SL», quedando prorrogado el asiento de presentación en los términos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria». El asiento de presentación se cancela por caducidad el 23 de Enero de 2004.

Con posterioridad se presentó en el Registro mandamiento ordenando anotación de prohibición de disponer de la finca vendida, que causó la anotación letra B, de fecha 2 de Febrero de 2004. A su vez seguidamente se presentó mandamiento ordenando embargo como medida cautelar, que causó la anotación letra C, de fecha 4 de Junio de 2004.

El 25 de Mayo del mismo año se presentan dos escrituras de compraventa autorizadas el día 4 de Junio de 2003, por el Notario de Marbella, D. Rafael Requena Cabo, por las cuales «B'Antexco 2004, SL» vende la totalidad de la finca en cuotas indivisas a la entidad «Atlántica XXI Investments SL» y a «Limped Limited». Dichas escrituras fueron calificadas con defectos subsanables, prorrogándose su asiento de presentación y tomándose anotación preventiva de suspensión letras D y E.

La escritura que motiva el presente recurso es de nuevo presentada el día 30 de Julio de 2004, extendiéndose nota de calificación negativa de fecha 13 de Agosto de 2004. Conforme a la misma: «... el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo por los siguientes defectos subsanables: se mantiene la calificación en cuanto al primer apartado de la anterior nota, de fecha 16 de Julio de 2003, y de la precedente, de fecha 6 de Noviembre de 2003, al no acreditarse con la documentación aportada la vigencia en el cargo de administrador único de don Meyer O'Hayon Tapiero en el momento del otorgamiento de la escritura pública, tal y como ya advirtió el propio Señor Notario, ya que en la escritura de elevación a público de Acuerdos Sociales autorizada por el Notario de Marbella don Álvaro E. Rodríguez Espinosa el 1.º de septiembre de 1999, número 3644, en la que se nombra administrador único de la sociedad a don Meyer O'Hayon Tapiero, aportada, consta la siguiente nota del Registro Mercantil de Málaga: «no practicada operación alguna del documento que precede, por halle inscrito copia del mismo, con fecha 7 de octubre de 1999, en el tomo 1552 del archivo, libro número 465 de la Sección 8 de socieda-

des, folio 25, hoja número MA-17171, inscripción 5.^a La precedente nota sólo acredita el hecho de inscripción, pero no justifica ni la situación actual de la sociedad ni la vigencia del cargo de los administradores. Base legal: artículos 94-c del Reglamento del Registro Mercantil y concordantes. Existir anotada y vigente sobre la finca «anotación preventiva de no disponer sobre la finca de este número», practicada en virtud de Auto-firme a efectos registrales- dictado por el Juzgado de Instrucción número 5 de Marbella en Diligencias Previas número 2770/2003. Base legal: artículos 17, 20, 26.2, 39, 40, 42 de la Ley Hipotecaria, 145 del Reglamento Hipotecario y concordantes de todos ellos».

Finalmente se presenta el 29 de Septiembre, como documento complementario, certificación del Registro Mercantil de Málaga de fecha 14 de Septiembre de 2004, de la que resulta la inscripción del cargo de administrador único de D. Mayer Ohayon Tapiero.

II

Posteriormente, con fecha de 18 de Octubre de 2004, fue extendida la siguiente nota de calificación: «... El Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo por los siguientes defectos subsanables: Subsanao el primer defecto a que se refiere la nota de calificación, de fecha 13 de Agosto de 2004, con la documentación aportada se mantiene la calificación en cuanto al segundo defecto, al existir anotada y vigente sobre la finca "la anotación preventiva de no disponer sobre la finca de este número", practicada en virtud de auto-firme a efectos registrales- dictado por el Juzgado de Instrucción número 5 de Marbella en Diligencias Previas Número 2770/2003. Base legal: artículos 17, 20, 26.2, 39, 40, y 42 de la Ley Hipotecaria, 145 del Reglamento Hipotecario, y concordantes de todos ellos...».

III

Don José Sarria Montane, en representación de «Italthispania, S.L.», interpone recurso gubernativo frente a la nota de calificación alegando los siguientes argumentos:

1. Sin negar que, desde el punto de vista formal la calificación pueda ser correcta, lo cierto es que, con relación a la historia registral de la tramitación de la inscripción de la escritura que motiva el recurso han existido circunstancias especiales que han impedido que una escritura absolutamente legal consiga su inscripción, figurando, por el contrario, anotaciones en el Registro de títulos posteriores con gran perjuicio para aquellos que presentaron un título anterior como es el presente.

2. La escritura de compraventa de 27 de mayo de 2003 que motiva el presente recurso fue calificada negativamente, con fecha 16 de julio de 2003, en la que se suspende la inscripción alegando dos defectos subsanables: uno, no haberse acreditado la subsistencia del cargo de administrador único del representante de la entidad vendedora, Don Meyer O'Hayon y dos, faltar la ratificación del representante de la compradora Inmobiliaria Mezquita 1950 SL, Don Santiago Sánchez Marín. En aquella fecha no había entrado en el Registro anotación alguna de embargo o demanda ni la posterior escritura de venta a Atlántica XXI a Limpet Limite.

3. Con fecha de 15 de julio de 2004 el representante de las entidades compradoras, don Santiago Sánchez Marín, remite al Registrador una carta en la que se queja de las dificultades que está presentando la tramitación de la escritura y acompaña documentación complementaria para subsanar los defectos denunciados. Así, se adjunta a dicho escrito, la escritura de ratificación solicitada y una escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada el 1 de septiembre de 1999 por el Notario Don Álvaro Rodríguez Espinosa. En esta última escritura se nombra administrador único de B'Antexco a don Meyer O'Hayon, quien acepta el cargo. Presentada para su inscripción en el Registro Mercantil de Málaga, este señala no practicarse operación alguna del documento precedente por hallarse inscrito copia del mismo con fecha 7 de octubre de 1999. Es decir, no se inscribió el documento porque ya estaba inscrita la primera copia original. Quedaba acreditada perfectamente la vigencia en el cargo de administrador único del Señor Meyer O'Hayon.

4. Con fecha 6 de agosto el Registrador contesta detalladamente la carta antes citada insistiendo en que no se ha subsanado el último defecto, la vigencia en el cargo de don Meyer O'Hayon. De este modo se expide nueva calificación insistiendo en la permanencia del citado defecto.

5. Por último, y para reafirmar la inexistencia de tal defecto con fecha 23 de septiembre se remite al Registro de la Propiedad de Ibiza número UNO información de Internet del Registro Mercantil de Málaga y Certificación Literal del Registro Mercantil de Málaga. De dicha documentación resulta que, con fecha de inscripción 7 de octubre de 1999, consta inscrito el nombramiento de don Meyer O'Hayon como administrador único de B'Antexco. Con fecha de inscripción 10 de julio de 2003 consta inscrito el nombramiento de apoderados mancomunados. Al no constar nada en contrario sigue como administrador único don Meyer O'Hayon. Con fecha de inscripción de 16 de junio de 2003, consta el cese de don

Meyer O'Hayon como administrador único. Si tenemos en cuenta que la escritura de compraventa es de 27 de mayo de 2003 y el cese de administrador único es de fecha posterior (16 de junio de 2003), es evidente la vigencia en el cargo de administrador único de don Meyer O'Hayon en el momento de la compraventa. Incluso consta en la certificación literal del Registro Mercantil que la fecha de la escritura de cese de dicho administrador único es también posterior a la escritura de compraventa: 29 de mayo de 2003, aunque frente a terceros de buena fe la fecha a tener en cuenta es la de publicación de la inscripción del cese en el BORME, según el artículo 9 del Reglamento del Registro Mercantil.

6. En la calificación ahora recurrida de 18 de octubre de 2004 se da por subsanado el defecto; pero, a la vez se señala que, durante el año 2004, han entrado en el Registro otras cargas que impiden la inscripción. Si queda acreditado que la fecha de presentación de la escritura en el Registro para su inscripción no existía mas defecto que el de la falta de ratificación, que se subsanó en tiempo y forma, es injustificable que entren en el Registro escrituras y cargas que impidan ahora la inscripción con perjuicio para los interesados. Es por ello que, entre otros, se solicite de la Dirección General de los Registros y del Notariado la revocación de la nota de calificación de 18 de octubre de 2004, así como haber lugar a practicar la inscripción reiterada desde el 27 de mayo de 2003. Además se solicita que se declare prioritario el derecho a la inscripción de la escritura de compraventa de 27 de mayo de 2003, cancelándose las anotaciones posteriores a la presentación de dicha escritura en el Registro.

IV

Con fecha de 17 de diciembre de 2004, don Hipólito Rodríguez Ayuso, Registrador de la Propiedad de Ibiza n.º 1, emitió el correspondiente informe remitiendo a esta Dirección General, toda la documentación relativa al presente recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 26-2, 39, 40 42 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 145 del Reglamento Hipotecario, 94 y 11 del Reglamento del Registro Mercantil; así como las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de Diciembre de 1944 y 18 de Octubre de 1955.

1. En el presente recurso se debate la negativa del Registrador a inscribir una escritura de compraventa, que, habiendo sido presentada en diversas ocasiones en el Registro, fue calificada negativamente al existir sobre la finca vendida una anotación preventiva de prohibición de disponer.

2. De modo previo a entrar en el fondo del recurso, es preciso hacer una relación somera de los hechos. El día 27 de mayo de 2003 se autoriza una escritura de compraventa por la que la entidad «B'Antexco 2004 S.L.», representada por su administrador único, vende una finca a las mercantiles «Italthispania SL» e «Inmobiliaria Mezquita 1950, SL» por mitades indivisas. Por lo que se refiere al administrador único de la primera entidad, el Notario autorizante de aquella, identifica la escritura de nombramiento, de elevación a público de cargos sociales, así como su inscripción en el Registro Mercantil. No obstante señala que «me exhibe segunda copia autorizada de dicha escritura (nombramiento) la cual se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil por lo que les advierto que deberán acompañarla a la primera que se libre de la presente una vez inscrita en dicho Registro. Quedan enterados e insisten en este otorgamiento por razones de urgencia». Por otra parte, en lo que atañe al representante de la sociedad «Inmobiliaria Mezquita 1950, SL», de nuevo el Notario autorizante, dispone que «no me acredita documentalmente la representación que alega, por lo que le advierto que la eficacia de esta escritura queda supeditada a la ratificación que de la misma realice su representada. Queda enterado e insiste en este otorgamiento por razones de urgencia». Presentada dicha escritura en el Registro fue calificada con defectos con fecha 16 de julio de 2003 en la que se suspendió la inscripción al no acreditarse la vigencia del cargo de administrador único y faltar la correspondiente ratificación. Prorrogado el asiento representación y posteriormente cancelado por caducidad, se anotó con la letra A, el 7 de octubre de 2003, una anotación preventiva de demanda a favor de la entidad vendedora. Por su parte, el 13 de agosto de 2004, al presentarse en el Registro escritura de ratificación por parte de una de las entidades compradoras, de fecha 25 de junio de 2003, así como segunda copia de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, de fecha 1 de septiembre de 1999, en la que consta nota del Registrador Mercantil de Málaga, de 24 de septiembre de 2003, en la que se dice que la precedente nota solo acredita el hecho de la inscripción «pero no justifica ni la situación actual de la sociedad ni la vigencia de los cargos de administradores», se extiende nueva nota de calificación por parte del Registrador de la Propiedad de Ibiza número 1 en la que entiende subsanado el primer defecto y no así la falta de vigencia del cargo de administrador único de la entidad vendedora. A su vez, se suspende la inscripción al constar sobre la finca vendida anotación preventiva de no disponer que causó la anotación letra

B, de fecha 2 de febrero de 2004. En la misma nota se advierte de la existencia de la anotación preventiva de demanda letra A, de la anotación preventiva de embargo letra C y de la presentación de dos escrituras de compraventa por las que la citada entidad B'Antexco vende la referida finca a otras dos entidades mercantiles. Finalmente, se extiende con fecha 18 de octubre de 2004 nota de calificación siendo ésta la recurrida, por la que, tras la presentación de certificación del Registro Mercantil de Málaga se entiende subsanado el defecto relativo a la vigencia del cargo de administrador único si bien se suspende la inscripción al figurar anotada y vigente anotación preventiva de no disponer. Se advierte la existencia de las anteriores anotaciones así como de las anotaciones de suspensión por defecto subsanable, letras C y D, causadas por las escrituras de compraventa que antes se señalaron como presentadas. Del mismo modo se advierte la presentación de nuevos documentos que se especifican.

3. En primer lugar, y por lo que se refiere a la nota de calificación recurrida, esto es, la de 18 de Octubre de 2004, dada la existencia de dos anotaciones preventivas de suspensión por defecto subsanable con la consiguiente prórroga que ello implica de los asientos de presentación relativos a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores, según los artículos 42.9 y 19 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 111 del Reglamento Hipotecario, no debería el Registrador haber practicado calificación alguna, dada la prórroga señalada, de la escritura que motiva el presente recurso.

En cualquier caso, según los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, el precedente recurso sólo puede limitarse al defecto señalado en la nota recurrida, esto es, la suspensión de la inscripción al figurar en el Registro una anotación preventiva de prohibición de disponer. Cualesquiera otras alegaciones del recurrente, tales como la falta de inscripción en su momento de la compraventa al entender, en contra de la nota de calificación del Registrador, que el cargo del administrador único estaba vigente, debieron ser recurridas en su momento a través del correspondiente recurso gubernativo. Así parece reconocerlo el propio recurrente, quien en su escrito de interposición del recurso señala que la nota recurrida es correcta desde el punto de vista formal, si bien a la entidad que representa se le han causado graves perjuicios por el desarrollo del procedimiento para su inscripción. El presente recurso gubernativo no es cauce apropiado para resolver estos perjuicios que reclama el recurrente ya que habrá de ser ante la jurisdicción ordinaria ante quien se formule tal reclamación.

Del mismo modo, respecto de la solicitud contenida en el escrito de interposición del recurso para la inscripción del documento que motiva el presente recurso así como la cancelación de las anotaciones posteriores, es preciso señalar, de nuevo, como hiciera esta Dirección General en diversas Resoluciones, cómo el recurso gubernativo no medio alguno para la rectificación de los asientos registrales, dado que éstos están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos señalados en la ley, esto es, a través de la correspondiente resolución judicial o por escritura pública en la que conste el consentimiento de todos los interesados (arts. 1.3 y 40 Ley Hipotecaria).

4. Centrado el fondo del recurso, como advierte el propio recurrente en el escrito de interposición del mismo, la nota de calificación expedida por el Registrador es totalmente correcta (dejando al margen ahora que debería haber esperado a que venciera la prórroga del asiento de presentación) dado que, conforme a los antes mencionados artículos 26.2, 42 de la Ley Hipotecaria y 145 del Reglamento Hipotecario, no cabe enajenación o disposición alguna de la finca toda vez que sobre la misma figura una anotación preventiva de prohibición de disponer. Estamos ante una aplicación concreta del principio de prioridad, dado que títulos presentados después, han pasado sin embargo a tener preferencia y determinar el cierre registral de aquéllos, como consecuencia de la caducidad de su asiento de presentación (derivado de la existencia de los defectos ya señalados que no se subsanaron en plazo).

Pero es que además, figuran en el Registro dos anotaciones preventivas de suspensión por defectos subsanables, letras C y D, causadas en virtud de dos escrituras por la que la misma entidad B'Antexco 2004 S.L. vende la misma finca objeto de la escritura que motiva el presente recurso a dos entidades distintas de las que figuran en la presente como compradoras. En este último caso, no estaríamos sino ante un supuesto de doble venta, en la que la preferencia para la inscripción, conforme a los principios de prioridad y tracto sucesivo, se resolvería a favor de estas quien inscribiera primero (de conformidad con los artículos 17, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento y 1473 del C.C.) por lo que tampoco será posible inscripción alguna posterior de la escritura de compraventa que motiva este recurso; todo ello, una vez cancelada la prohibición de disponer que grava la finca, y siempre que se mantenga vigente la situación registral respecto de las referidas anotaciones preventivas de suspensión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 27 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Ibiza.

10300 *RESOLUCIÓN de 28 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Lis Soler, contra la negativa del registrador de la propiedad de Llíria, a inscribir un testimonio de sentencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Joaquín Lis Soler contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Llíria, D. Juan Manuel Llopis Giner, a inscribir un testimonio de sentencia.

Hechos

I

En procedimiento declarativo de dominio 429/2003, iniciado por el demandante D. Joaquín L. S. contra su madre D.^a Rosa S. C., y contra los cónyuges D. Javier P. L. y Dña. Teresa C. M., el Juzgado de primera Instancia número 2 de Llíria, declara en sentencia de 14 de octubre, y por desistimiento de los demandados, que D. Joaquín Lis Soler es el titular de la nuda propiedad de la vivienda sita en la calle San Francisco n.º 48 puerta 13 de Llíria; correspondiéndole a Dña. Rosa S. C. únicamente el usufructo de dicha finca. Se declara nula la escritura de compraventa de fecha 12 de julio de 1990 otorgada ante el notario de Llíria D. Enrique Herrando Vázquez, por la que los cónyuges D. Javier P. L. y D.^a Teresa C. M. vendieron la citada vivienda a Dña. Rosa S. C. y se decreta la cancelación de la inscripción en el registro de la propiedad de Llíria de la citada escritura; y la inscripción de la nuda propiedad a favor del demandante.

II

Presentado en el Registro de la propiedad el testimonio de la sentencia, fue objeto de la siguiente calificación:

«Se deniega parcialmente la inscripción del precedente testimonio en cuanto que si bien puede despacharse la cancelación de la inscripción 2.º de la finca registral n.º 28.454 de Llíria, no sucede lo mismo respecto de la inscripción a favor de los nuevos titulares ya que no se aportan los documentos y títulos necesarios para ello. Se presume según lo que se desprende de la sentencia, que se vendió indebidamente a D.^a Rosa S. C., viuda, cuando el piso fue adquirido en vida del marido, según documento privado en su día suscrito por las partes, por lo tanto la rectificación del título adquisitivo notarial judicialmente debe acompañarse, o la partición hereditaria que se haya otorgado en su caso.

Fundamento jurídico: artículo 20 de la L. H.

En su virtud, resuelvo denegar la inscripción solicitada, por los hechos y fundamentos jurídicos antes citados.

Por todo ello, resuelvo denegar parcialmente, en virtud de los hechos y fundamentos jurídicos antes citados, no tomándose anotación de suspensión por no solicitarse.

Contra la presente calificación cabe o bien recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes tal como se regula en el art. 324 de la Ley y complementarios, o bien a solicitud del interesado acudir a cuadro de Registradores sustitutos para solicitar nueva calificación.

Por la presente queda prorrogado el asiento de presentación. En Llíria a 7 de Julio de 2004. Firma ilegible.

III

D. Joaquín Lis Soler interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que no se vulnera el tracto sucesivo, ya que la nuda propiedad y el usufructo declarados judicialmente provienen registralmente de D. Javier P. L. y de D.^a Teresa C. M., quienes tienen su título inscrito y han sido demandados y condenados en el procedimiento; que las sentencias judiciales firmes constituyen título hábil para producir la inscripción, en cuanto son declarativos del dominio conforme a los arts. 2, 3 y 4 LH. y que en el presente caso, el título material al que se refiere la sentencia es el pacto de partición concluido entre los interesados, el cual está comprendido en el fallo de la sentencia. El demandante acompaña además un