rara esta Dirección General (vid. Resolución de 11 de noviembre de 1991), es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en su ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad (toda vez que la conexión entre aquél y el objeto social tiene en algún aspecto matices subjetivos –sólo conocidos por el Administrador– participa en muchas ocasiones del factor riesgo implícito en los negocios mercantiles, y suele precisar el conveniente sigilo para no hacer ineficaces, por públicas, determinadas decisiones empresariales que pretenden por medios indirectos resultados negociables propios del objeto social), hasta el punto que ni siquiera puede hacerse recaer en el tercero la carga de interpretar la conexión entre el acto que va a realizar y el objeto social redactado unilateralmente por la otra parte contratante; c) que es doctrina consagrada en la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y en las Resolución de este Centro Directivo (vid. Sentencias de 14 de mayo de 1984, 24 de noviembre de 1989 y Resoluciones de 1 de julio de 1976, 2 de octubre de 1981, 31 de marzo de 1986 y 12 de mayo de 1989) la de la inclusión en el ámbito del poder de representación de los Administradores, no sólo los actos de desarrollo o ejecución del objeto social sea en forma directa o indirecta, y los complementarios o auxiliares para ello, sino también los neutros o polivalentes, y los aparentemente no conectados con el objeto social, quedando excluidos únicamente los actos contradictorios o denegatorios del objeto social; d) que en el acto ahora cuestionado no concurre ninguna circunstancia que permita apreciar su inequívoca contradicción con el objeto social, sino que por el contrario se trata de una de esas actuaciones que la doctrina ha dado en calificar de neutro o polivalentes; deberá concluirse en la procedencia de la inscripción cuestionada, todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al Administrador la responsabilidad procedente si su actuación estuviese desconectada del objeto social, o incluso la anulación si concurriesen los requisitos necesarios (artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas).

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

Madrid, 17 de noviembre de 1998.–El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

406

RESOLUCIÓN de 20 de noviembre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Prados García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada número 1, don Manuel Moreno Torres Sevilla, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Prados García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada número 1, don Manuel Moreno Torres Sevilla, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Don Manuel Beltrán Pareja falleció el 29 de agosto de 1926, habiendo otorgado testamento ante el Notario don Felipe Campos de Reyes el 24 de noviembre de 1925, en el que, entre otras, se contienen las siguientes cláusulas: «Cuarta.–Ante todo lega a su nieta, doña María Seco y Beltrán, en usufructo, como lo que se le deja en las cláusulas siguientes, las casas números 70 y 72 de la calle Elvira de esta ciudad; una, a su elección, para que la habite, si así fuera su deseo, y la otra, para que pague las contribuciones de los demás bienes que han de dejársele.

Quinta.–El resto de los bienes se dividirá en los tres tercios que marca la ley. El tercio de libre disposición, una vez hechas las deducciones legales, se hará dos partes: Una para su hija, doña Josefa, en usufructo; si tuviera hijos, será para éstos ya en pleno dominio. Si doña Josefa muriese sin descendencia dicha mitad del tercio de libre disposición será también en usufructo para la nieta, doña María Seco y Beltrán, pasando a su muerte, ya en pleno dominio, a sus hijos y descendientes. La otra mitad, del dicho tercio, de libre disposición, será un usufructo para la misma doña María Seco Beltrán y en nuda propiedad para los hijos que tuviera esta propietaria.

Sexta.–El tercio de mejora se adjudicará y dividirá en los mismos términos y a las mismas personas que queda dicho en cuanto al de libre disposición, siendo las mismas los usufructuarios y los nudos propietarios que quedan allí establecidos; entendiéndose por tanto reproducido respecto al tercio de mejora cuanto se establece respecto al de libre disposición».

Con fecha 26 de febrero de 1927 doña Elisa Zarza Liñán, viuda del señor Beltrán Pareja, sus hijas doña Josefa y doña Elisa, esta última representada, y su nieta doña María Seco otorgaron escritura de operaciones particionales, adjudicación de herencia y protocolización de cuaderno particional ante el Notario citado anteriormente, y al formarse la hijuela de esta última se dice: «Y para su reintegro se adjudican a esta interesada en el indicado concepto de usufructo y con las condiciones impuestas por su abuelo los siguientes: [...] ''Nota.–Los bienes que en esta hijuela se adjudican a doña María Seco Beltrán los usufructuará esta interesada durante los días de su vida, y por su muerte pasarán en pleno dominio a sus descendientes legítimos, según dispone el causante en las cláusulas cuarta, quinta y sexta de su final disposición testamentaria''».

El 20 de noviembre de 1985, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Antonio Escartín Ipiéns, doña María Seco Beltrán y sus hijos, don José Luis y don Antonio Jiménez Seco, vendieron cuatro fincas, de las que es usufructuaria la primera, a don José Prados García. En la cual, en el exponendo I se transcriben las cláusulas cuarta, quinta y sexta del testamento de don Manuel Beltrán Pareja. En el exponendo II, doña María Seco Beltrán manifiesta que es viuda y que tiene dos hijos (los otros comparecientes en la escritura). En el exponendo III, la misma señora dice textualmente: «Que la conservación del patrimonio dejado en usufructo a doña María Seco Beltrán hace necesario disponer de determinados bienes, hoy improductivos, y que su precio contra prestación se reinvierta en las mismas condiciones que los bienes enajenados, a cuyo fin y según lo prevenido en los artículos 801 a 804 del Código Civil, en relación al artículo 186, último párrafo, de dicho Código, doña María Seco Beltrán como administradora de la herencia condicional, con el consentimiento de los herederos condicionales sus dos únicos hijos, don Antonio y don José Luis Jiménez Seco, han solicitado del Juzgado competente la autorización judicial necesaria para su enajenación. Razones de urgencia aconsejan a las partes, advertidos por mí, el Notario, y relevándome de toda responsabilidad, a proceder a la venta sujeta a la condición suspensiva de que en el plazo de un año se conceda la autorización judicial solicitada y para llevar a cabo lo acordado». En la estipulación tercera de la referida escritura se dice: «Tercero. Condición suspensiva.–Esta venta queda sujeta a la condición suspensiva de que se proceda a la autorización judicial exigida por la Ley para esta enajenación en el plazo de un año. Desde este otorgamiento... Si transcurrido el plazo de un año desde esta escritura no se hubiere acreditado en el Registro el cumplimiento de la condición en la forma determinada en el párrafo anterior, quedará resuelta e ineficaz la presente compraventa, bastando para hacer constar en el Registro este hecho presentar instancia o acta notarial en que manifestado el hecho se acredite la puesta a disposición de la parte compradora del precio de compraventa».

II

Presentada la anterior escritura, junto con otra complementaria y de prórroga otorgada tan sólo por el comprador, en el Registro de la Propiedad de Granada número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Presentando el precedente documento a las doce horas quince minutos del día 22 de marzo último, según el asiento 1.630, al folio 174, del diario 13, se suspenden las inscripciones solicitadas por los defectos siguientes: 1.º La estipulación tercera de esta escritura, así como en la posterior de prórroga, sujetan la eficacia de la compraventa al cumplimiento de la condición suspensiva, de obtenerse la pertinente autorización judicial para la venta. Lo que se justifica. 2.º No se acredita la notificación obligatoria a la arrendataria, de la casa objeto de venta, señalada bajo la letra a) del exponendo. 3.º En la escritura "complementaria y de prórroga" sólo comparece el comprador, sin acreditarse la ratificación de los vendedores. 4.º En el supuesto de que se estimara ser suficiente el acta de notoriedad, que se recoge en la última escritura citada, tampoco se acompaña tal acta. Todos estos defectos tienen la consideración de subsanables. Granada, 9 de abril de 1990. El Registrador». Firma ilegible. La escritura fue presentada nuevamente en el citado Registro de la Propiedad el 6 de mayo de 1996, acompañada del certificado de defunción de doña María Seco Beltrán (acontecida el día 15 de junio de 1994) y de un escrito del comprador dirigido al Registrador solicitando la inscripción por estimar que estando los bienes vendidos sujetos a sustitución fideicomisaria, habiendo fallecido la fiduciaria y siendo los otros vendedores los fideicomisarios, es posible la inscripción de la compraventa de los bienes inmuebles a

favor del compareciente. La escritura fue objeto de la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento de compra, de fecha 20 de noviembre de 1985, autorizado por el Notario de Madrid don José Antonio Escartín Ipiéns, número 4.212/85 de protocolo, para su nueva calificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, por el comprador don José Prados García, en unión de una instancia suscrita por el mismo en Granada el día 6 de mayo de 1996, por la que se solicita el despacho del mismo. Dicha escritura ha tenido acceso al Registro el día 6 de mayo de 1996, bajo el asiento número 1.445 del diario 21 de este Registro. Antes de entrar a examinar los defectos que hacen imposible su inscripción, conviene destacar que la calificación ha de hacerse con respecto al contenido de la escritura en la fecha de su otorgamiento, sin que los hechos posteriores puedan tener trascendencia con respecto a dicho título. De los defectos señalados en la precedente nota de calificación de 9 de abril de 1990 sólo se subsana el relativo al punto segundo, en relación a la notificación a la arrendataria de la finca inventariada con la letra a). En cuanto al resto del contenido de la nota, se mantiene la misma, con las siguientes puntualizaciones: En cuanto al punto primero, conviene aclarar que la compra se hace sujeta a una condición suspensiva, de la que no se ha acreditado su cumplimiento. Y en su instancia el presente parece confundir lo que es la inscripción afectada por una condición, conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria, de la disposición de los bienes adquiridos por "herencia condicional" que al no acreditarse su cumplimiento impiden la transmisión de un derecho que aún no se ha perfeccionado. En cuanto a los puntos tercero y cuarto se mantienen íntegramente ya que no se acompaña la escritura que cita en la precedente nota de calificación, como "Complementaria y de prórroga", documento imprescindible para proceder a la nueva calificación, sin acompañarse tampoco el Acta a que se refiere el artículo 83.3.º del Reglamento Hipotecario. Se insiste que todo esto es con referencia a la fecha de la escritura que se pretende inscribir. Si las circunstancias han variado como consecuencia del fallecimiento de la vendedora —doña María Seco Beltrán—, quien actuó como "administradora de la herencia condicional...", según se expresa en el título, cuyo fallecimiento ocurrió el día 15 de julio de 1994 —por tanto nueve años después del otorgamiento de la escritura—, y siendo sus hijos titulares plenos del dominio de las fincas que se transmiten, lo que habría es que reflejarlo documentalmente, mediante la actualización de las expresadas circunstancias, para que pueda procederse a la inscripción, todo ello teniendo en cuenta que estaría pendiente una adjudicación de la nuda propiedad de las fincas a favor de los hijos, una posterior extinción del usufructo y subsiguiente consolidación con el pleno dominio, reflejado documentalmente y justificando el cumplimiento de las obligaciones fiscales. En resumen: En cuanto al título nuevamente presentado, se mantienen íntegramente los tres defectos antes mencionados. Parece imprescindible el otorgamiento de un nuevo título subsanatorio y complementario del anterior, en el que se determine claramente las circunstancias relativas al precio de la venta, depósito y destino final del mismo. Granada, 10 de mayo de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don José Prados García interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: «1. Que el Registrador, al mantener en la calificación que se impugna en los puntos números 3.º y 4.º de la anterior calificación, infringe el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 23 de noviembre de 1988, 18 de junio de 1989, 28 de marzo de 1904, 13 de julio de 1905, 26 de julio de 1907 y 1 de junio de 1993. 2. Que cuando el Registrador deniega la inscripción de la escritura de fecha 20 de noviembre de 1985, por nota de 9 de abril de 1990, por sujetarse la eficacia de la compraventa a una condición suspensiva, infringió lo dispuesto en el artículo 9.2.º de la Ley Hipotecaria, y en las Resoluciones de 30 de abril de 1878, 22 de enero de 1989 y 13 de junio de 1935. 3. Que en la nota de calificación se infringen los artículos 781 y siguientes del Código Civil, por cuanto califica como herencia condicional lo que es tan sólo una sustitución fideicomisaria, y el artículo 799 del mismo texto legal, por cuanto la condición suspensiva no impide al heredero o legatario adquirir sus respectivos derechos y transmitirlos aun antes de que se verifique su cumplimiento, conforme lo tienen reconocido las Resoluciones de 20 de junio de 1956 y la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de diciembre de 1957. Que según la doctrina del Tribunal Supremo, en sentencias de 27 de abril de 1888, 22 de marzo de 1890, 24 de junio de 1896 y 9 de marzo de 1899, y la Resolución de 5 de enero de 1902, las instituciones de heredero a día cierto o que, indudablemente, ha de venir, aunque se ignore cuándo, como el fallecimiento de una persona, no son verdaderas instituciones condicionales ni se rigen por el precepto del artículo 799, y crean derechos transmisibles a los herederos de los instituidos desde el fallecimiento de los testadores. Que también hay que citar las sentencias de 4 de abril de 1905, 29 de noviembre de 1911, 4 de marzo de 1952, 20 de octubre de 1954, 6 de diciembre de 1957, 26 de enero de 1959 y 22 de diciembre de 1961, entre otras, que se refieren a distintos supuestos. Que siguiendo la reiterada doctrina jurisprudencial, se considera que el artículo 799 se refiere a la institución de heredero a día cierto, y que, cuando se trate de verdaderas condiciones suspensivas, debe ser aplicable el artículo 759. Que el Tribunal Supremo ha proclamado reiterada y explícitamente la intransmisibilidad de los derechos del heredero o legatario condicional. 4. Que aun suponiendo que se trate de una herencia condicional, por remisión del artículo 791 del Código Civil se regirá por las reglas establecidas para las obligaciones condicionales (artículos 1.113 a 1.124 del propio Código). Esta tesis es admitida por la Resolución de 29 de enero de 1988».

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota de calificación, informó: Que la condición suspensiva es consecuencia del carácter de herencia condicional expresado en el título calificado. Que la calificación se basa en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, y en la Resolución de 1 de junio de 1993, entre otras. Que el juego de la condición suspensiva impuesta en el título resulta del artículo 1.114 del Código Civil, puntualizado en esta escritura a ejercitarse en el plazo de un año desde la fecha del otorgamiento, que ha transcurrido con exceso, y además de lo establecido en los artículos 801 a 804 y 186 del Código Civil, en relación con la herencia condicional. Que se mantiene la calificación, basada esencialmente en que la eficacia de dicha escritura queda supeditada al cumplimiento de la condición pactada por los contratantes, y que fue calificada como defecto subsanable, pues podía haberse obtenido la autorización judicial base de la misma. Que no existe posibilidad, con arreglo a la legalidad vigente, de la práctica de las inscripciones solicitadas.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador, considerando la falta de autorización judicial defecto insubsanable, y en lo demás fundándose en los argumentos expuestos por éste en su informe.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que en el cuaderno particional, elevado a escritura pública en 26 de febrero de 1927, se omite toda referencia a la determinación y adjudicación de la nuda propiedad y se infringe la ley de sucesión que es el testamento del señor Beltrán, y así también en cuanto a lo establecido en la «nota» y cuando se habla de herencia condicional. Que el testador no designa a unos nudos propietarios «postmortem usufructuari», sino que designa a unos nudos propietarios que son los hijos que doña María Seco tuviere al momento de fallecer el testador. Que, según reiterada jurisprudencia, la condición ha de ser claramente establecida y no se presume. 2. Que si no hay herencia condicional no puede existir como «conditio iuris» la autorización judicial para la venta de bienes inmuebles. 3. Que no son de aplicación la Resolución de 1 de abril de 1993, y las sentencias de 9 de diciembre de 1953, 30 de marzo de 1987 y 9 de mayo de 1994. 4. Que si no existe herencia condicional, ni existe la «conditio iuris» de la previa autorización judicial para la venta de los bienes, se ha de entender que en la estipulación tercera de la escritura de compraventa, que se trata de inscribir, se pacta una auténtica condición suspensiva del contrato de compraventa. Que tal condición es nula de pleno derecho (artículos 1.266 y 6 del Código Civil). 5. Que el defecto debe ser calificado de subsanable, mediante la inscripción, primero, de la titularidad de la nuda propiedad y, segundamente, de la inscripción de la consolidación del dominio por el fallecimiento de la usufructuaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.116 y 1.255 del Código Civil; 18 y 23 de la Ley Hipotecaria, y 51.6.º y 56 del Reglamento Hipotecario,

1. En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

a) El 20 de noviembre de 1985 doña María S. B. y dos hijos suyos venden cuatro fincas bajo condición suspensiva de que «se proceda a la

autorización judicial exigida por la Ley para esta enajenación en el plazo de un año, desde este otorgamiento... si transcurrido el plazo de un año desde esta escritura no se hubiere acreditado en el Registro el cumplimiento de la condición quedará resuelta e ineficaz la presente compraventa...».

b) Los bienes vendidos le habían sido adjudicados en usufructo a doña María en las operaciones particionales de la herencia de su abuelo, expresándose en la correspondiente escritura que «a su fallecimiento pasarían los bienes, en pleno dominio de sus descendientes legítimos, según dispone el causante en sus cláusulas 4.ª, 5.ª y 6.ª de su testamento»; en estas estipulaciones, y en la parte que ahora interesa, se dispone que «el resto de sus bienes se dividirá en los tres tercios que marca la Ley... la mitad del tercio de libre disposición —y también del de mejora— será un usufructo para doña María S. B., y en nuda propiedad para los hijos que tuviere esta usufructuaria».

c) Dichos bienes aparecen inscritos en usufructo a favor de doña María «en pago de su legado de la mitad del tercio de libre disposición y de la mejora de la otra mitad del tercio destinado a tal fin, y por fallecimiento de dicha usufructuaria pasarán los bienes adjudicados a la persona, en la forma y con las condiciones y limitaciones determinadas por el causante de las cláusulas testamentarias transcritas».

d) En la escritura que motiva el presente recurso se establece en su exponendo III que «siendo necesario disponer de determinados bienes, hoy improductivos, que integran el patrimonio dejado en usufructo a doña María, de conformidad con lo promovido en los artículos 801 a 804 del Código Civil, en relación con el 186, párrafo último, de dicho Código, doña María como administradora condicional, con el consentimiento de los herederos condicionales, sus dos únicos hijos (también otorgantes), ha solicitado del Juzgado competente la autorización judicial necesaria para su enajenación», y «que por razones de urgencia proceden a la venta sujeta a la condición referida».

e) Dicha escritura fue calificada el 9 de abril de 1990, suspendiéndose su despacho, entre otros defectos que ahora no interesan, por los tres siguientes:

1.º La estipulación tercera de esta escritura, así como en la posterior de prórroga, sujetan la eficacia de la compraventa al cumplimiento de la condición suspensiva de obtenerse la pertinente autorización judicial para la venta. Lo que no se justifica.

3.º En la escritura «complementaria y de prórroga» sólo comparece el comprador, sin acreditarse la ratificación de los vendedores.

4.º En el supuesto de que se estimara ser suficiente el acta de notoriedad, que se recoge en la última escritura citada, tampoco es acompañada tal acta.

El 6 de mayo de 1996 se presenta nuevamente a inscripción dicha escritura acompañada del certificado de defunción de doña María (acontecida el 15 de julio de 1994), y de escrito del comprador solicitando la inscripción por estimar que estando los bienes vendidos sujetos a sustitución fideicomisaria, habiendo fallecido la fiduciaria, y siendo los otros vendedores los fideicomisarios, es perfectamente posible inscribir ya la venta. Tras esta nueva presentación recae calificación del siguiente tenor: «Antes de entrar a examinar los defectos que hacen imposible su inscripción, conviene destacar que la calificación ha de hacerse con respecto al contenido de la escritura en fecha de su otorgamiento, sin que los hechos posteriores puedan tener trascendencia con respecto a dicho título».

De los hechos señalados en la presente nota de calificación, de fecha 9 de abril de 1990, sólo se subsana el relativo al punto segundo, en relación a la notificación a la arrendataria de la finca inventariada con la letra a).

En cuanto al resto del contenido de la nota se mantiene la misma, con las siguientes puntualizaciones: En cuanto al punto primero, conviene aclarar que la compra se hace sujeta a una condición suspensiva, de la que no se ha acreditado su cumplimiento. Y en su instancia el presentante parece confundir lo que es la inscripción afectada por una condición, conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria, de la disposición de los bienes adquiridos por «herencia condicional», que al no acreditarse su cumplimiento impiden la transmisión de un derecho que aún no se ha perfeccionado.

En cuanto a los puntos tercero y cuarto se mantienen íntegramente, ya que no se acompaña la escritura que cita en la precedente nota de calificación, como «Complementaria y de prórroga», documento imprescindible para proceder a la nueva calificación, sin acompañarse tampoco el acta a que se refiere el artículo 83.3.º del Reglamento Hipotecario. Se insiste en que todo esto es con referencia a la fecha de la escritura que se pretende inscribir. Si las circunstancias han variado como consecuencia del fallecimiento de la vendedora —doña María, quien actuó como «Administradora de la herencia condicional...», según se expresa en el título, cuyo fallecimiento ocurrió el 15 de julio de 1994 —por tanto, nueve años después del otorgamiento de la escritura— y siendo sus hijos titulares plenos del dominio de las fincas que se transmiten, lo que habría es que reflejarlo documentalmente, mediante la actualización de las expresadas circunstancias, para que pueda procederse a la inscripción, todo ello teniendo en cuenta que estaría pendiente una adjudicación de la nuda propiedad de las fincas a favor de los hijos, una posterior extinción del usufructo y subsiguiente consolidación con el pleno dominio, reflejado documentalmente y justificando el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

f) En el escrito de apelación, el recurrente funda la petición de inscripción en que los dos hijos de doña María, otorgantes del documento calificado, habían adquirido la nuda propiedad de los bienes vendidos desde el momento mismo del fallecimiento del abuelo de doña María, sin que hubiera existido en ningún momento sustitución fideicomisaria.

2. Con relación al primero de los defectos de la nota impugnada, y sin prejuzgar por ahora sobre la inexactitud del presupuesto que determinó la específica configuración del negocio calificado (la consideración de que los bienes vendidos integraban una herencia deferida condicionalmente, siendo doña María su administradora) ha de señalarse que, si bien es cierto que los negocios sujetos a condición suspensiva pueden ser inscritos durante la pendencia de la condición (confróntese artículos 23 de la Ley Hipotecaria, y 51.6.º y 56 del Reglamento Hipotecario), de modo que habría de revocarse el defecto, tal como ha sido formulado, no lo es menos que cualquiera que haya sido la intención de los contratantes —que en todo caso debe moverse dentro de los cauces reconocidos a la autonomía de la voluntad, tal como se infiere de los artículos 1.116 y 1.255 del Código Civil—, la obtención de la autorización judicial que se consideraba necesaria no puede ser reputada como verdadera condición del negocio calificado —ni, por ende, procedería la aplicación de las normas relativas al negocio condicional, en especial, el artículo 23 de la Ley Hipotecaria que posibilita su inscripción registral—, pues no se trataría de una circunstancia voluntariamente añadida por los otorgantes al negocio a fin de modalizar su eficacia, sino de un requisito que vendría establecido directamente por la propia Ley para la validez misma de dicho negocio, y cuyo cumplimiento, por tanto, sería presupuesto imprescindible para su acceso registral (confróntese artículo 18 de la Ley Hipotecaria), y en esta consideración se debe confirmar el defecto recurrido.

3. Por lo demás, las circunstancias de que la inscripción se inste cuando ya ha fallecido doña María, que los únicos hijos que deja esta señora sean los que concurren al otorgamiento de la escritura calificada, y que de las cláusulas testamentarias reflejadas parezca deducirse la existencia de un llamamiento incondicionado e inmediato —desde la muerte del testador— a la nuda propiedad de la mitad de los bienes cuestionados en favor de los hijos que en ese momento tiene doña María Seco Beltrán, no permiten acceder a la inscripción de aquéllos en favor del ahora recurrente, y es que sin necesidad de decidir en este momento si esas disposiciones testamentarias establecen una sustitución fideicomisaria condicional en favor de los hijos que deja al morir doña María, o un llamamiento inmediato a la nuda propiedad en favor de los hijos, que doña María tiene al tiempo de fallecer el disponente, ocurre que: a) Como se invoca en el defecto 4.º, no se ha acreditado que los hijos otorgantes de la escritura calificada sean los únicos que tiene doña María al fallecer aquél, ni tampoco que sean los únicos que deje dicha Señora. b) El propio Registrador claramente afirma en su nota que no se pronuncia sobre la inscripción en función de esas nuevas circunstancias invocadas, dado que «no se ha reflejado documentalmente la titularidad comunical plena que correspondía a los dos hijos que otorgaron esta escritura». c) En la venta calificada, y en congruencia con la consideración que los otorgantes tenían en ese momento sobre la situación jurídica de los bienes vendidos (que hacía preciso, desde esta posición, acotar temporalmente la situación de pendencia del negocio a realizar y anticipar la hipótesis de incumplimiento), se pactó expresamente que quedaría «resuelta e ineficaz» si en el plazo de un año, desde su otorgamiento, «no se había acreditado en el Registro la obtención de la autorización judicial» (plazo cuya prórroga no consta, como se señala en el tercer defecto, sin que el recurrente acredite lo contrario) y esta previsión no puede ser desconocida por el Registrador, aun cuando estimase que resultaba innecesaria tal autorización por ser los vendedores, en ese momento, titulares incondicionales del pleno dominio de los bienes vendidos; las repercusiones jurídicas de ese eventual error en que pudieran haber incurrido los otorgantes sobre el alcance de sus derechos no pueden determinarse en un procedimiento como el registral encaminado a decidir sobre la procedencia de la inscripción de un negocio, en virtud, exclusivamente, del documento calificado y del contenido del Registro (confróntese artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 20 de noviembre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

407 *RESOLUCIÓN de 23 de noviembre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Andrés Tuduri Viladot, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Rafael Ramón García Valdecasas de la Cruz, a dejar sin efecto la cancelación de una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Manuel Páez Gómez, en nombre de don Andrés Tuduri Viladot, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Rafael Ramón García Valdecasas de la Cruz, a dejar sin efecto la cancelación de una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de juicio de menor cuantía número 950/93, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de los de Málaga, a instancia de don Andrés Tuduri Viladot, contra determinadas personas, se dictó mandamiento ordenando al Registrador de la Propiedad de Marbella número 3 la anotación preventiva de la demanda sobre tres fincas de los demandados. En la referida demanda se solicitaba que se condenara a los demandados a abonar la cantidad reclamada e intereses, que la suma reclamada ostenta la cualidad de crédito refaccionario con respecto a las fincas citadas, por concepto de obra nueva y que es preferente al crédito hipotecario del «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima». Con fecha 7 de diciembre de 1994 fue practicada la referida anotación preventiva. En el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria número 362/1994 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Marbella, iniciado por el «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima», se dictó auto de adjudicación, en cuya virtud se expidió el correspondiente mandamiento ordenando la cancelación de la hipoteca ejecutada y la de todas las inscripciones y cancelaciones posteriores, incluso las verificadas después de expedida la certificación de cargas que ordena la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (regla 17.ª de dicho artículo) y se procedió a cancelar la anotación preventiva de demanda.

II

El Procurador de los Tribunales don José Manuel Páez Gómez, en representación de don Andrés Tuduri Viladot, interpuso recurso gubernativo contra el asiento de cancelación, y alegó: Que conforme a lo establecido en la regla 8.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, cualquier adjudicatario podrá comprobar en el Registro de la Propiedad que la finca podía estar afectada por un derecho de crédito preferente que ya estaba anotado y que en virtud del auto de adjudicación, el Registrador de la Propiedad entendió que el Juez del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Marbella le ordenaba cancelar la anotación preventiva de demanda. Que si cautelarmente (artículo 139 de la Ley Hipotecaria y siguientes del Reglamento), se ha anotado un posible crédito preferente, no resulta lógico que se cancele sin haber recaído sentencia. Que de una primera lectura parece que están en contradicción las reglas 8.ª y 17.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y se considera que si se ha anotado preventivamente un crédito preferente o privilegiado, esa anotación no podía cancelarse mientras no la ordene el Juez que ordenó la cancelación.

III

El Registrador de la Propiedad informó: Que conforme a lo establecido en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, el recurso gubernativo no tiene por objeto los asientos que el Registrador extiende, accediendo a la solicitud de los interesados, sino exclusivamente las calificaciones por las que suspenda o deniegue la práctica de los asientos solicitados. Que en este recurso no se dan los requisitos del artículo 117 del Reglamento Hipotecario. El Registrador calificó favorablemente el despacho del documento y practicó la cancelación ordenada en el mandamiento que, además, era de fecha posterior (la anotación cancelada) a la fecha de expedición de la certificación de cargas a que se refiere la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Que hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Que este recurso ha sido interpuesto para privar de efectos a un asiento practicado en los Libros de Registro, que el recurrente considera que se practicó por el Registrador indebidamente, y que no puede ser rectificado más que en la forma señalada en el título VII de la Ley Hipotecaria por sentencia firme obtenida en el procedimiento adecuado. Que procedería declarar la inadmisión del recurso en virtud de los artículos 6, 3 y 7 del Código Civil y 11.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que hay que añadir las Resoluciones de 17 de septiembre y 4 de noviembre de 1927, 19 de noviembre de 1956, 2 de marzo de 1962, 17 de diciembre de 1971, 1 de marzo de 1980, 16 de diciembre de 1985, 26 de junio de 1986, 26 de marzo de 1987, 7 de junio y 7 de noviembre de 1991, 18 de junio de 1993, entre otras. Que en vista de lo anterior, no se entra en el fondo del asunto conforme a lo prevenido en el artículo 119 del Reglamento Hipotecario (Resolución de 26 de enero de 1988).

IV

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 9 de los de Málaga, informó: Que la regla 17.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria permite la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores a la de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor (del procedimiento hipotecario), siempre que no concurran las circunstancias establecidas en la regla 8.ª del mismo artículo citado, que se trate de gravámenes preferentes, lo que no puede predicarse de la anotación de demanda de que se trata por cuanto la preferencia del crédito refaccionario se producirá con la sentencia firme que así lo declare.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía no admitió el recurso gubernativo, ya que éste se dirige no contra una calificación registral de denegación o suspensión, sino contra un asiento ya practicado, pretendiendo la rectificación del Registro.

VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones que se contienen en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria; 117 del Reglamento para su ejecución, y Resoluciones de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 25, 26, 27, 28, 29 y 31 de mayo de 1993 y 18 de junio de 1993.

1. Se pretende en este recurso dejar sin efecto una cancelación de anotación preventiva de demanda ya practicada en los Libros del Registro. Conforme tiene reiteradamente declarado este centro directivo, no es el recurso gubernativo cauce para obtener la reviviscencia de la anotación ya cancelada, dicho recurso tiene por exclusivo objeto las calificaciones por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario); por otra parte, extendido un asiento, la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, siendo preciso para su rectificación, bien el consentimiento de sus titulares, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

2. Por lo tanto, esta Dirección General no puede entrar a conocer de la procedencia o improcedencia de aquella cancelación practicada, sin perjuicio de que los interesados que se crean perjudicados por ella puedan acudir a los Tribunales para obtener su rectificación (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 23 de noviembre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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