

16977 *RESOLUCIÓN de 1 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Centro Mercantil, Industrial y Agrícola de Zaragoza, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 2, don Pedro Fernández Boado, a practicar determinadas operaciones registrales ordenadas en mandamiento judicial, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Serafín Andrés Laborda, en nombre de Centro Mercantil, Industrial y Agrícola de Zaragoza, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 2, don Pedro Fernández Boado, a practicar determinadas operaciones registrales ordenadas en mandamiento judicial, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de juicio declarativo de mayor cuantía, número 455/1993, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Zaragoza, promovidos por «Centro Mercantil, Industrial y Agrícola de Zaragoza, contra «Lancio, Sociedad Anónima», y determinados señores, con referencia a la finca registral número 366-N del Registro de la Propiedad número 2 de dicha ciudad. Solicitada anotación preventiva de demanda, fue interpuesto recurso de reposición contra el acuerdo de dicha anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, el cual fue estimado por auto de 1 de julio de 1993, declarándose no haber lugar a la anotación preventiva de la demanda y dejándose sin efecto la remisión del mandamiento al Registro de la Propiedad. Interpuesto recurso de apelación contra dicho auto, con fecha 2 de marzo de 1994, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Zaragoza dictó auto estimando el recurso de apelación, acordándose se cumpliera lo ordenado en Providencia de 8 de junio de 1993, en cuanto disponía la anotación preventiva de demanda, que constaba inscrita en el Registro de la Propiedad desde 10 de enero de 1994, letra U, sobre el inmueble referido.

Con fecha 18 de marzo de 1994, el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Zaragoza ordenó la cancelación de la anotación preventiva de demanda, letra U, remitiendo mandamiento al Registro de la Propiedad número 2 de dicha ciudad, y recurrida tal decisión en reposición, la impugnación fue desestimada por auto de 18 de abril de 1994, practicándose la cancelación con fecha 10 de mayo de 1994. Que recurrido en apelación el auto de 18 de abril de 1994 fue estimado el recurso por Resolución de 13 de diciembre de 1999 de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Zaragoza. El 25 de mayo de 1994 se inscribe el dominio de la finca a favor de la Caja Rural del Jalón. Por último, el 28 de septiembre de 1995 el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Zaragoza, dirige mandamiento al Registrador de la Propiedad número 2 de dicha ciudad, para que deje nula y sin efecto la anotación de cancelación ordenada por dicho Juzgado, acordada por providencia de 18 de marzo de 1994, manteniéndose en todas sus partes la anotación preventiva de demanda de fecha 10 de enero de 1994, anotación letra U.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 2 de Zaragoza, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la práctica de las operaciones registrales ordenadas en el precedente mandamiento por el siguiente defecto insubsanable; Porque habiendo sido cancelada la anotación preventiva de demanda a que se refiere el precedente mandamiento, en virtud de Providencia firme, no puede practicarse operación registral alguna respecto a aun asiento cancelado en perjuicio de tercero de conformidad con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Zaragoza, 7 de diciembre de 1995. El Registrador. Firmado, Pedro Fernández Boado».

III

El Procurador de los Tribunales, don Serafín Andrés Laborda, en representación de Centro Mercantil, Industrial y Agrícola de Zaragoza, inter-

puesto recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la finca de referencia se encontraba inscrita «ab initio» en el Registro de la Propiedad a favor de la mercantil «Lancio, Sociedad Anónima». Que en este estado de cosas se produjo la anotación preventiva de demanda de público conocimiento tanto en el sentido formal, cuanto en el material, que son propios al ámbito publicitario y registral inmobiliario. Que fue vigente la publicidad registral de litigiosidad de la finca en la situación que la Caja Rural del Jalón adquirió el inmueble litigioso de Zaragoza, siendo, por tanto, la compradora concededora de la situación litigiosa. Que la Caja Rural fue requerida por acta notarial notificándose el auto de 13 de diciembre de 1994 de la Audiencia Provincial y a fin de que reconociera en consecuencia, que no goza de la condición de tercero de buena fe en la adquisición de la finca registral número 336-N inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Zaragoza, encontrándose dicha inscripción condicionada al resultado del litigio que se tramita en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Zaragoza, debiéndose abstener de llevar a efecto cualquier acto de disposición o gravamen de dicho inmueble. Que el actual titular registral no es tercero de buena fe conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador en defensa de su nota, informó: 1) Que un asiento cancelado por providencia firme, no puede producir ningún efecto jurídico, presumiéndose, además, la extinción del derecho a que dicho asiento se refiere (artículos 38 y 97 de la Ley Hipotecaria). Que conforme a lo declarado en la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 1963 y Resoluciones de 9 de septiembre de 1991; 27 de octubre de 1993, y 13 de febrero de 1996, hay que señalar que cancelada o extinguida una anotación, bien por providencia firme o por caducidad, deja de producir efectos jurídicos cesando la protección temporal que la anotación significa. 2) Que la apreciación de la buena o mala fe del titular registral está sustraída a la calificación y al ámbito del recurso gubernativo, ya que es competencia exclusiva y excluyente de los Tribunales de Justicia en procedimiento ordinario dirigido contra el titular registral (artículo 40 de la Ley Hipotecaria) porque la buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro (artículo 34 de la Ley Hipotecaria). En este sentido hay que citar la Resolución de 31 de diciembre de 1987. Que es necesario reiterar lo que dicen los artículos 1.3, 20, 38, 97 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. Que la nota de calificación se basa en los citados textos legales, que se limita a mantener la presunción de veracidad y exactitud de los asientos registrales, porque mientras no se declare la inexactitud del Registro en la forma legalmente procedente (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), todo titular registral está amparado por la protección que le otorga el sistema hipotecario y especialmente por los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria. 3) Que la existencia de un posterior titular registral por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cierra el paso a la práctica de cualquier asiento que ponga en entredicho la eficacia de los asientos registrales, si no es con su consentimiento o por resolución judicial (Resolución de 25 de septiembre de 1992). Que se considera que se trata de un supuesto de inexactitud registral definida por el artículo 39 de la Ley Hipotecaria y que encajaría en el apartado d) del artículo 40 del mismo texto legal. Que sólo de esta manera queda garantizada la efectividad de la tutela jurídica que otorga el artículo 24 de la Constitución. 4) Que la Resolución de 23 de julio de 1960 resulta un caso idéntico al planteado en este recurso. Que la reactivación o puesta de nuevo en vigor de la anotación cancelada que se pretende, no puede producirse, en ningún caso, ni siquiera por la vía de la rectificación de la inexactitud registral, en la forma ordenada por el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, según el artículo 220 del mismo texto legal.

V

El Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de Zaragoza informó sobre los antecedentes de la Providencia de 18 de marzo de 1995 por la que se acordó remitir al Registro de la Propiedad número 2 de Zaragoza mandamiento cancelatorio de la anotación preventiva de embargo de demanda y de las razones que motivaron tal decisión.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón confirmó la nota del Registrador en virtud de lo establecido en los artículos 34, 76, 77, 78, 83 y 100 de la Ley Hipotecaria.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el auto de interposición del recurso gubernativo.

Fundamento de Derecho

Vistos los artículos 40, 76, 77, 82, 97 y 220 de la Ley Hipotecaria. En el supuesto del hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

El 10 de enero de 1994 se practica anotación preventiva de demanda letra U, sobre un inmueble inscrito a favor de la sociedad «L., Sociedad Anónima».

El 10 de mayo del mismo año, se practica anotación de cancelación de la anterior anotación de demanda, y el 25 de mayo de ese mismo año se inscribe el dominio de la finca a favor de la entidad C.R.S.

El 7 de octubre de 1995 se presenta en el Registro mandamiento por el que se ordena que «se deje sin efecto la anotación de cancelación practicada el 10 de mayo de 1994, manteniendo en todas sus partes la anotación de demanda letra U». El Registrador deniega su despacho «porque habiendo sido cancelada la anotación preventiva de demanda a que se refiere el precedente mandamiento en virtud de providencia firme, no puede practicarse operación registral alguna respecto a un asiento cancelado en perjuicio de tercero de conformidad con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria».

Si se tiene en cuenta: a) Que la cancelación de un asiento implica su extinción (cfr. artículos 76 y 77 de la Ley Hipotecaria) de modo que cesan todos sus efectos presumiéndose extinguido el derecho al que el asiento se refería (cfr. artículo 97 de la Ley Hipotecaria); b) que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y que la rectificación presupone el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); que la rectificación del Registro sólo puede producir efectos desde su fecha (artículos 40 y 220 de la Ley Hipotecaria) deberá confirmarse el defecto impugnado por cuanto el restablecimiento registral de esa afectación que la anotación de demanda supone no puede realizarse ya sin el consentimiento de quienes han adquirido e inscrito derechos sobre la finca en cuestión cuando ésta se hallaba registralmente libre de tal gravamen, o sin que medie la pertinente resolución judicial en procedimiento en el que sean parte, y ello cualquiera que sean las vicisitudes que determinaron la cancelación en su día de tal anotación.

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

Madrid, 1 de julio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

16978 *RESOLUCIÓN de 2 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Tarazona, doña María de los Ángeles Ruiz Blasco, a inscribir una escritura de resolución de un arrendamiento financiero, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Luis del Campo Ardid, en nombre de «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Tarazona, doña María de los Ángeles Ruiz Blasco, a inscribir una escritura de resolución de un arrendamiento financiero, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 9 de julio de 1992, ante el Notario de Tarazona, don Fernando Giménez Villa, se otorgó contrato de arrendamiento financiero con opción de compra entre «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», y «Recubrimientos Lacarta, Sociedad Limitada».

El 21 de octubre de 1994, ante el Notario de Madrid, don Luis Coronel de Palma, se otorgó escritura de resolución del citado arrendamiento financiero entre «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», y «Recubrimientos Lacarta, Sociedad Limitada», la cual fue subsanada por otra autorizada por el mismo Notario de fecha 25 de enero de 1995. Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad fueron calificadas con nota suspendiendo la inscripción, de fecha 27 de enero de 1995.

Ante la denegación de inscripción «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», instó la continuación del procedimiento judicial, autos 643/93, que había iniciado contra «Recubrimientos Lacarta, Sociedad Limitada», ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Madrid. El Juzgado rechazó la solicitud de continuación del procedimiento al entender que no había cuestión litigiosa al haber llegado ambas partes a un acuerdo resolutorio extrajudicial, aprobándose por auto de 23 de mayo de 1995 dicho acuerdo entre «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», y «Recubrimientos Lacarta, Sociedad Limitada».

II

Presentadas las escrituras de resolución y subsanación junto con el testimonio del auto aprobando la transacción en el Registro de la Propiedad de Tarazona, fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el precedente documento el día 17 de julio del corriente año, bajo el asiento 502 al folio 69 del tomo 61 del diario, en unión de los de subsanación y ratificación autorizados por el mismo Notario el día 25 de enero de 1995 y de testimonio del auto del Juzgado de Primera Instancia número 6 de los de Madrid, de fecha 23 de mayo de 1995, se mantiene la misma calificación anterior ya que el Auto ahora presentado se limita a aprobar el acuerdo transaccional entre las compañías «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», y «Recubrimientos Lacarta, Sociedad Limitada», sin que resulte del mismo consentimiento de los titulares de cargas posteriores que no han sido ni citados ni oídos en el procedimiento, ni se haya procedido a la consignación de las cantidades a que hace referencia el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados. Tarazona, 28 de septiembre de 1995. La Registradora. Firme ilegible». Nuevamente presentados los anteriores documentos fueron calificados con nota del siguiente tenor literal: «Presentado el precedente documento a las doce treinta horas de hoy, bajo el asiento de presentación 1.215, folio 163, del Diario 16, junto con escrituras de subsanación y ratificación autorizadas por el mismo Notario de Madrid, don Luis Coronel de Palma, el día 25 de enero de 1995 y del Auto del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Madrid, de fecha 23 de mayo de 1995, se reitera la nota de calificación extendida en este mismo folio el día 28 de septiembre de 1995. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados. Tarazona, 19 de febrero de 1996. La Registradora. Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales, don Luis del Campo Ardid, en representación de «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Inaplicabilidad del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario. Que el citado precepto se refiere explícitamente a las inscripciones de venta de bienes, no siendo el arrendamiento financiero una venta, sino un contrato atípico, no regulado más que a efectos fiscales en el artículo 19 del Real Decreto-ley 15/1977, de 25 de febrero, y en la disposición adicional séptima de la Ley 22/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito y respecto al cual la jurisprudencia ha tenido ocasión de pronunciarse. Que según lo manifestado en las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1995; 28 de mayo de 1990; 26 de junio de 1989, y 30 de abril de 1991, y las Resoluciones de 21 de junio de 1994, en lo referente a la naturaleza del contrato de arrendamiento financiero, no parece compatible con la aplicación del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario.