

la función calificadora debe recaer también sobre los «obstáculos que surjan del Registro» (entre otras, Resolución de 27 de junio de 1953), y un obstáculo importante es hallarse ya las fincas inscritas o tener dudas fundadas de que puedan estarlo, por exigencia de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, que requieren, para inmatricular una finca, que ésta no aparezca ya inscrita. Que la aparente discrepancia entre la certificación negativa y la nota de calificación no es tal, si se tiene en cuenta que en la certificación se expresó que las fincas «tal como se describen en la instancia» no aparecen inscritas, lo cual deja abierta la posibilidad de que pudieran estarlo con otra descripción, dada la antigüedad de los índices y los frecuentes cambios operados en las descripciones (Resolución de 23 de abril de 1991). Que la solicitud de certificación comprendía una casa con dos anexos (finca número 1) que, en principio, no se identificaba con ninguna de las inscritas y, en cuanto a las demás, aparecían con descripciones catastrales, y respecto a la única de concentración parcelaria (finca número 11), no se dijo que fuera, por lo que se creyó que, al igual que las otras, se identificaba con un número catastral, y ello motivó que se emitiera la certificación en sentido negativo. Pero al presentarse en el Registro el testimonio del auto objeto de la calificación y señalarse en el mismo la persona a la que se habían adquirido las fincas y a favor de quien estaba catastrada una de ellas, se dispuso ya de más datos que permitieran realizar nuevas buscas y que dieron lugar a la calificación recurrida. — Que en cuanto a la alegación de la recurrente de que el expediente se ha tramitado así por haber contado con la certificación negativa, si bien tal certificación parece propiciar la inscripción, hay que tener en cuenta que lo que es objeto de calificación es el auto judicial, sin que la misma se vea condicionada por dicha certificación negativa.

V

El Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villarcayo, emitió un primer informe relacionando las distintas fases procedimentales del expediente, y ante la solicitud por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de que se remitiese un segundo informe manifestando su juicio u opinión sobre las materias cuestionadas, consideró conforme a derecho la calificación de la Registradora, aunque señalando también que el problema se podría haber evitado si en la certificación se hubiera mencionado la situación registral de las fincas objeto del expediente, toda vez que en la instancia en que se solicitó dicha certificación se describían las fincas de manera idéntica al auto, y ello hubiera determinado al solicitante a seguir un procedimiento distinto al adoptado.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, confirmó la nota de la Registradora en cuanto a la denegación de inmatriculación de la finca señalada con el número 11 y a la suspensión de la señalada con el número 1 del testimonio del auto recaído en el expediente de dominio por las mismas razones alegadas en la propia nota.

VII

La recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: que en cuanto a la finca señalada con el número 1, la descripción obrante en el auto calificado y el Registro no coinciden prácticamente en nada, de manera que no son fundadas las dudas de la Registradora acerca de la identidad de las fincas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, 300 y 306 de su Reglamento y las Resoluciones de este centro directivo de 2 de julio de 1980, 7 de marzo de 1994, 21 y 22 de noviembre de 1995 y 24 de abril de 2000.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se solicita del Registro certificación a los efectos de iniciar expediente de dominio para inmatricular determinadas fincas. Las fincas se identifican por sus descripciones catastrales. El Registro expide certificación negativa de todas las fincas «tal y como se describen». Termina el expediente declarando acreditado el dominio a favor de la promotora del expediente. La Registradora deniega la inmatriculación de una de las fincas, por hallarse inscrita a favor de otra persona, y suspende la de las demás por tener dudas fundadas de que sean las mismas que otras ya inscritas. Presentado el recurso, la Registradora mantiene la calificación respecto de la finca cuya inmatriculación se deniega y otra de las sus-

pendidas, allanándose en cuanto a las demás, alegando que la certificación negativa se debía a la antigüedad de los datos catastrales y que, al constar en el expediente de dominio datos —como las personas de quienes procedían los bienes y aquellas a favor de las cuales estaban catastradas las fincas— la búsqueda se pudo hacer con carácter más completo. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso respecto de las dos fincas sobre las que se mantuvo la calificación.

2. La afirmación de la recurrente de que, una vez expedida certificación negativa, no puede oponerse el Registrador a la inmatriculación, no puede sostenerse, sin perjuicio de que el Registrador pudiera incurrir en responsabilidad; pero, en este caso cabría argüir que los mismos datos que la promotora del expediente aportó en la iniciación del mismo, y que aclaraban de manera notable la posibilidad de identificar las fincas, pudo aportarlos en la solicitud de certificación, por lo que a ella es imputable, al menos parcialmente, el hecho de que, como la misma dice, haya hecho unos trámites inútiles.

3. Es evidente que si una finca está inscrita, no pueda procederse a su inmatriculación, como se deriva palmariamente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

4. Respecto a la finca que coincide parcialmente con otra inscrita, como ya ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), la cuestión no puede ser decidida en el recurso gubernativo, sino que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando parcialmente el auto presidencial y la calificación de la Registradora, en la forma que resulta de los anteriores Fundamentos.

Madrid, 7 de noviembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

643

RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Carmen Galera de Haro, en nombre de «Morelor, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Fuengirola, número 1, don Jesús Lanzas Jiménez, a practicar determinadas cancelaciones en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Carmen Galera de Haro, en nombre de «Morelor, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Fuengirola, número 1, don Jesús Lanzas Jiménez, a practicar determinadas cancelaciones en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En juicio ejecutivo número 1.335/91, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, número 26, de Madrid, se dictó auto de adjudicación con fecha de 13 de mayo de 1996, aprobando el remate de la finca subastada y ordenando la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A, que garantizaba el crédito del actor, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores a la certificación prevenida en el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concretamente, de la anotación preventiva de embargo letra B. Con fecha 24 de mayo se expidió por el citado Juzgado mandamiento al Registrador de la Propiedad.

II

Presentado el citado mandamiento junto con el testimonio del auto de adjudicación, en el Registro de la Propiedad de Fuengirola, número 1, fue calificado con fecha 10 de septiembre de 1996, denegando la cancelación por haber caducado la anotación de embargo originada en el procedimiento a que el mismo se refiere. Nuevamente presentado fue objeto de la siguiente calificación: «Denegada la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores a que se refiere el presente mandamiento, al haber caducado la anotación de embargo antes de la inscripción de la

adjudicación, no siendo título bastante éste mandamiento a que se refiere el artículo 175, sino el que se dicte en juicio declarativo donde se diriman las cuestiones de preferencia (artículos 44 de la Ley Hipotecaria, 1.923-II del Código Civil, 175.2 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1987, 6 de abril de 1994 y de octubre de 1994).

Contra la presente calificación se podrá interponer recurso ante el Excmo. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y, ulterior instancia, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos establecidos en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento.

Fuengirola, a 22 de abril de 1997.—El Registrador, Jesús Lanzas Jiménez.

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Carmen Galera de Haro, en representación de «Morelor, Sociedad Limitada», interpuso, con fecha de entrada de 19 de marzo, recurso gubernativo contra las calificaciones anteriores y alegó como fundamentos de derecho los artículos 117 de la Constitución Española, 6 del Código Civil en relación con los artículos 1.300 y siguientes del mismo, 17 y 34 de la Ley Hipotecaria y 175-2.º del Reglamento Hipotecario.

IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en auto de 20 de marzo de 1998, inadmitió el recurso gubernativo por extemporáneo, conforme al artículo 113 del Reglamento Hipotecario, pues siendo las notas de 10 de septiembre de 1996 y 22 de abril de 1997, fue presentado en el Tribunal Superior de Justicia el 19 de marzo de 1998.

V

La recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que contra la calificación del Registrador de Fuengirola, número 1, de 22 de abril de 1997, dentro del plazo de cuatro meses se interpuso el recurso gubernativo, el cual fue tramitado en el Tribunal Superior de Justicia con el número 30/97. Por auto de dicho Tribunal de 6 de octubre de 1997, notificado el 24 de noviembre de 1997, fue desestimado por no designar domicilio para notificaciones en la sede de dicho órgano jurisdiccional. Que dentro del plazo de cuatro meses se volvió a interponer recurso gubernativo a contar desde el 24 de noviembre de 1997, que es la que según reiterada jurisprudencia se deberá de tener en cuenta a los efectos del cómputo del plazo de cuatro meses para que el derecho del recurrente hubiera decaído, teniendo en cuenta que ambos recursos tienen unidad de objeto y van dirigidos a la misma finalidad, cual es la declaración de nulidad de la calificación del Registrador.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 66,86, 131 y 133 de la Ley Hipotecaria; 97, 109, 111, 113, 114, 175, 429, 432.1.º y 436 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de junio de 1986, 28 de septiembre de 1987, 6 de junio de 1991, 6 de abril de 1994, y 30 de abril, 5 de mayo de 1998, 8 y 17 de marzo, 16 de abril, 18 de junio y 15 de julio de 1999, y 10 de enero, y 19, 25 y 26 de mayo de 2000;

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro el mandamiento ordenando, como consecuencia de un juicio ejecutivo ordinario, la cancelación de la anotación a favor del actor y todos los asientos posteriores.

El Registrador deniega la cancelación por haber caducado la anotación del embargo objeto del procedimiento.

El interesado recurre gubernativamente dentro del plazo reglamentario, el cual es desestimado por no señalar domicilio en la sede del órgano jurisdiccional.

El recurrente vuelve a interponer nuevo recurso, el cual es inadmitido por el Presidente del Tribunal Superior por haber transcurrido más de cuatro meses desde la nota de calificación. Contra dicha inadmisión se recurre en alzada ante este centro directivo.

2. Rechaza el recurrente el criterio utilizado para el cómputo del plazo de que disponía para recurrir en lo referente al «dies a quo», la fecha de la nota de calificación, por entender que ha de entenderse como dies a quo la fecha en que se le notificó la primera desestimación del recurso.

3. Reiteradamente ha señalado este centro directivo que el recurso gubernativo frente a las calificaciones registrales participa de la misma naturaleza especial que la función registral, que no encaja en la judicial ni mucho menos en la administrativa al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria, sin que quepa la aplicación al mismo de la que rige para procedimientos de otra naturaleza (cfr. Resoluciones de 26 de junio de 1986, 6 de junio de 1991, 30 abril 1998 y 10 de enero, 19 y 25 de mayo de 2000). Por tanto, al igual que el plazo para recurrir es especial y realmente amplio, especial es el sistema para su cómputo, rigiéndose ambos extremos por lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento Hipotecario, que establece que el plazo se inicia a contar de la fecha de la nota contra la cual se recurre —sin perjuicio de que, transcurrido el plazo pueda volverse a presentar el documento y recurrirse contra la nueva nota de calificación.

4. Pero, aunque hubiera que entrar en el fondo del asunto, resulta que, como ha dicho reiteradamente este centro directivo, la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure», una vez que se ha agotado su plazo de vigencia sin haber sido prorrogadas, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores a la anotación caducada ganan rango respecto de aquélla y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un título — el mandamiento cancelatorio que, conforme a los artículos 175 del Reglamento Hipotecario y 131 y 133-II de la Ley Hipotecaria, sólo puede provocar la cancelación de asientos no preferentes, siendo así que, por virtud de la caducidad operada, estos asientos posteriores han ganado preferencia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 8 de noviembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

644

RESOLUCIÓN de 11 de noviembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Luisa Flores Bernal, en representación de doña Juana Sevilla Lozano, frente a la negativa del Registrador de la propiedad número 2 de Murcia, don Eugenio Aguilar Amador, a inscribir la adjudicación resultante de un procedimiento de ejecución hipotecaria y cancelar los asientos posteriores a la inscripción de la hipoteca ejecutada, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Luisa Flores Bernal, en representación de doña Juana Sevilla Lozano, frente a la negativa del Registrador de la propiedad número 2 de Murcia, don Eugenio Aguilar Amador, a inscribir la adjudicación resultante de un procedimiento de ejecución hipotecaria y cancelar los asientos posteriores a la inscripción de la hipoteca ejecutada, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En procedimiento judicial sumario seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número siete de los de Murcia bajo el número 897/95, se dictó auto el 4 de noviembre de 1996, aprobando el remate de la finca objeto de ejecución a favor de doña Juana Sevilla Lozano, ordenando la cancelación de la inscripción de la hipoteca objeto de tal ejecución así como de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a ella.

II

Presentado testimonio de dicho auto, así como mandamiento para la cancelación de los asientos posteriores, en el Registro de la Propiedad número 2 de Murcia, fueron calificados con la siguiente nota: «Presentados el testimonio del auto de adjudicación que antecede y el mandamiento cancelatorio por duplicado, dimanantes ambos de los autos de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Murcia, con el número 897/95, a instancia de don Gabriel Adán López, practicada tal presentación