

4. Por lo que se refiere al hecho de que, al inscribirse la venta de la mitad indivisa de la finca perteneciente a la mujer a favor del marido se expresara que la parcela estaba gravada con el embargo objeto de la referida anotación preventiva, y esta situación se arrastrara en los asientos posteriores, no corresponde aquí señalar si ese es el momento en que se comete error, ni cuando resulta irreversible e impide su rectificación conforme a los artículos 40 c) de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 217 –si no se entienden aplicables los artículos 211 y 212 de la misma Ley.

Reconocido por el Registrador que el auto de adjudicación reúne los requisitos de forma y fondo exigibles para su inscripción, parece evidente que esta viene exigida por el imperativo de cumplir las resoluciones judiciales firmes (artículo 24 de la Constitución) y de la propia naturaleza de la anotación de embargo dirigida a asegurar la sujeción del bien embargado a las resultas de un procedimiento judicial. No cabe entender que, por consecuencia de la situación registral que ha quedado reflejada, surja un obstáculo –artículo 100 del Reglamento Hipotecario– que impide la inscripción de la adjudicación contenida en el Auto. El propio Reglamento enumera en su artículo 140 cuales son esos obstáculos que pueden surgir del Registro: Que la finca no esté inscrita o que lo esté a nombre de otra persona. Y a ellos deben sumarse los que pudieran derivarse de la aplicación de los artículos 17, 20, 21, 26 y 27 de la Ley Hipotecaria. En cualquier caso no puede erigirse en la categoría de obstáculo la mera consideración de que el cumplimiento del Auto podría conllevar una consecuencia indeseada que, además deriva de un error que no puede producir otras consecuencias que las que procedan en el campo de la responsabilidad de sus autores.

5. En conclusión son inscribibles tanto el auto de adjudicación como la venta ulterior por parte del Banco de Sabadell a la sociedad recurrente. En lo que se refiere al cumplimiento del mandamiento cancelatorio, no corresponde a esta a Dirección General en el presente expediente (cfr. artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria) resolver si todos los asientos posteriores o sólo algunos deben cancelarse por contradictorios con la inscripción del auto de adjudicación, pues esta decisión debería adoptarse en un posible recurso ante la decisión del Registrador de no cancelar unos u otros.

En hipótesis, podría plantearse como cuestión si procede la cancelación de todos los asientos posteriores (artículos 175-2.^a del Reglamento hipotecario y 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) o sólo de los contradictorios entendiéndolo compatible la inscripción de la declaración de obra nueva (cfr. Resolución de 30 de Noviembre de 2004 y, por analogía con la hipoteca, artículo 134 de la Ley Hipotecaria) como admite el Registrador en su calificación.

Tampoco puede resolverse en este momento si deben cancelarse los dos asientos de transmisión del dominio y del usufructo sobre cada una de las mitades indivisas de la finca, o sólo uno de ellos; ni, en este caso cual sería el criterio para la elección teniendo en cuenta que, aunque pudiera preconizarse la subsistencia del asiento más antiguo por aplicación del principio de prioridad en el Registro, en este caso se añade la dificultad de ser idéntica la fecha y hora de presentación de ambos documentos (cfr. artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria y 422 del Reglamento).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de marzo de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Bisbal d'Empordà, La.

8339

RESOLUCIÓN de 28 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Granada don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, a inscribir una escritura de hipoteca cambiaria.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Granada Don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de hipoteca cambiaria.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Granada don Vicente José Castillo Tamarit, el día 18 de junio de 2004, don Alberto M.P. en garantía del pago de una letra de cambio por importe de 30.050 euros constituyó hipoteca sobre la finca registral 1523 del Registro de la Propiedad de Álora, a favor de don Carlos A.P. En dicha escritura se pactó, entre otros, que la hipoteca garantizaba los intereses de demora de tres años al tipo del veintitrés por ciento anual, en caso de impago de la letra, y hasta un máximo de 20734, 50 euros.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Álora fue calificada con la siguiente nota: «Visto por don Antonio Gallardo Piqueras, Registrador de la Propiedad de Álora y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 70.501/2004, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don Mauricio Urlu Gutiérrez, de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes Hechos: Primero.–El documento objeto de la presente calificación, escritura de préstamo hipotecario otorgada en Málaga, ante el Notario Don José Castillo Tamarit, protocolo 1.639/2.004, fue presentado por el citado anteriormente a las 16:00 horas del día 18 de junio de 2004, asiento 634 del Diario de Presentación número 102. Segundo.–Tratándose de la constitución de garantía hipotecaria sobre una obligación cambiaria, se conviene por las partes el devengo de un tipo de interés de demora convencional, que asciende al veintitrés enteros por ciento, constituyéndose hipoteca en garantía de la obligación de pago del mismo, hasta una cifra máxima determinada. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de derecho I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. Conforme al artículo 58 de la Ley Cambiaria y del cheque, Ley 19/1985, de 16 de julio, el tenedor podrá reclamar a la persona contra quien ejercite su acción: (...) 2º Los réditos de la cantidad anterior devengados desde la fecha de vencimiento de la letra calculados el tipo de interés legal del dinero incrementado en dos puntos. Y, en igual sentido, el artículo 59 de la misma Ley, el que hubiere reembolsado la letra de cambio podrá reclamar de las personas que sean responsables frente a él: (...) 2. Los intereses de dicha cantidad, calculados al interés legal del dinero, aumentado en dos puntos, a partir de la fecha del pago. Por lo cual, conviniéndose la garantía en relación a un tipo distinto y posiblemente superior a la cifra legal imperativa, para la adecuada constitución de la hipoteca, –posible al amparo del principio de autonomía privada, conforme a la doctrina de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 y 9 de octubre de 2002–, el principio hipotecario de especialidad exige la determinación separada de la garantía por la obligación de demora legal y la derivada de los pactos entre las partes. Puesto que esta última se restringe a las relaciones entre las partes intervinientes, con exclusión de cualesquiera otros obligados en virtud del título cambiario. En su virtud, Resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del hecho calificado en el plazo máximo de diez días. Álora, a 05 de julio de 2004. Firma ilegible. Contra el presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El escrito recurso podrá presentarse en la oficina de éste o cualquier otro Registro de la Propiedad o en cualquiera de los registros y oficinas a que se refiere el número 4 del artículo 38 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Todo ello, sin perjuicio del derecho del interesado para instar calificación sustitutiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de Agosto.»

III

El Notario de Granada, don Vicente José Castillo Tamarit interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que nos encontramos con la invocación generalizada y abstracta del principio de especialidad sin fundamentarlo de modo alguno, ya que lo único que exige el citado principio es que la garantía hipotecaria quede precisada y delimitada en su ámbito de extensión y ello se da en la escritura calificada. Que el supuesto que se plantea en este recurso es idéntico al resuelto por este Centro Directivo en resoluciones de 8 y 9 de octubre de 2002, por lo que se dan por reproducidas todas las razones o motivaciones jurídicas establecidas por las citadas resoluciones. Que las resoluciones de 23 de enero y 17 de noviembre de 2003 exigen que la íntegra motivación jurídica de los defectos apreciados por el Registrador debe constar en la nota de calificación, por lo que el informe posterior del Registrador sólo debe referirse a cuestiones de mero trámite; así como que al resolverse el recurso no deben ser tenidos en cuenta los argumentos jurídicos que pudieran consignarse en el informe. Que el Registrador debe observar y acatar lo establecido en el artículo 327.10 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueiras, en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que las resoluciones citadas admiten que el librado aceptante se comprometa a abonar un interés de demora superior, en caso de impago, obligación ésta que, aunque accesoria de la cambiaria, no tiene este carácter, no deriva directamente de la propia letra sino del negocio que motiva su emisión, el cual servirá de fundamento o causa jurídica de su exigibilidad. Que está en presencia de créditos distintos de un lado la emisión o firma de la letra de cambio como declaración de voluntad a través de la cual se pone en circulación el título, con el derecho de crédito abstracto incorporado al mismo y el pacto genérico entre partes por virtud de la cual el librado-deudor asume la obligación personal y separada de abonar, en caso de falta de pago del crédito principal instrumentado a través de la letra, un determinado interés de demora convencional. Que ambos créditos se hallan sometidos a un régimen jurídico distinto ya que el crédito puramente convencional, que determina la imposición al deudor de la obligación subyacente, por impago de la misma, de una pena convencional no puede considerarse incorporada a la letra de cambio emitida para el pago de aquélla, pues en el ámbito cambiario existen importantes limitaciones a la autonomía de la voluntad: como consecuencia de la incorporación del derecho al título, la ley atribuye a la obligación cambiaria un contenido imperativamente determinado, restringiendo de este modo el margen de autonomía de los sujetos intervinientes en la relación cambiaria a los límites derivados de la propia naturaleza de la letra de cambio y definidos en la propia ley. Que ello es consecuencia necesaria de la singular eficacia que la ley atribuye a la plena incorporación del derecho al título, vinculación del crédito a la letra que se produce con carácter literal, formal, parcialmente abstracto, dotándose con ello al crédito de la posibilidad de transmisión manual o endoso, conforme a la propia ley de circulación del título, como título-valor esencial a la orden. Que los sujetos de la letra no pueden convenir, con valor cambiario o de plena incorporación literal y abstracta al título, sus particulares pactos, cláusulas o convenios, sino con los efectos y dentro de los límites expresamente determinados por la norma. Que la pena accesoria convenida entre las partes, en ejercicio de su autonomía privada y fuera del límite determinado imperativamente por la Ley, debe quedar restringida al ámbito de la relación extracambiaria, fuera del crédito incorporado al título. Que la incorporación de esa cláusula penal a la letra resulta simplemente imposible. Que la Dirección General, al admitir la posibilidad del convenio para el devengo de intereses demora en cuantía superior al límite legal, se ve forzada a reconocer el carácter independiente del pacto, fuera del régimen y funcionamiento de la relación cambiaria: se trata, dice el Centro directivo, de una «obligación accesoria de la cambiaria», que, sin embargo, «no tiene este carácter». Esto es, «no deriva directamente de la propia letra, sino del negocio que motiva su emisión, el cual servirá de fundamento o causa jurídica de su exigibilidad», y si ello es así y si se acepta la naturaleza accesoria de la hipoteca respecto de la obligación garantizada-que impide la constitución de una misma garantía para la seguridad de créditos separados-, el principio hipotecario de especialidad impone la constitución de garantías también diferentes para cada uno de los dos créditos, con sus propios límites o cuantías de cobertura. Que el notario recurrente ruega encarecidamente al registrador el acatamiento de la norma contenida en el artículo 327, apartado 10, de la Ley hipotecaria y es evidente, como resulta de la nota de calificación emitida y de las propias argumentaciones contenidas en el presente informe, que la nota recurrida se ajusta de modo escrupuloso a la doctrina de la Dirección General, contenida en las resoluciones de 8 y 9 de octubre de 2002, en punto a la naturaleza separada del crédito accesorio a la pena convencional. Que no obstante, del precepto transcrito, no se deduce la obligación del funcionario calificador de someterse

al mandato contenido en dichas resoluciones-o cualesquiera otras en que no haya sido parte.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1089, 1091, 1108, 1255 y 1857 del Código Civil, 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque, 9, 12 y 114 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 8 y 9 de octubre de 2002.

1. Se constituye una hipoteca cambiaria fijándose unos intereses de demora que exceden del límite establecido por el artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque. El Registrador suspende la inscripción por entender que deben separarse la garantía por los intereses de demora legalmente establecidos de aquella que nace de pactos entre las partes.

2. Como ya dijo este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), cuando el artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque establece que el tenedor podrá reclamar por intereses de demora el interés legal del dinero incrementado en dos puntos, lo único que hace es definir, en caso de impago, la extensión del derecho derivado del propio título, de la obligación cambiaria misma, y frente a cualquiera de los obligados cambiarios, completando así la relimitación que, en razón del crédito cartular, deriva de su propio contenido. Pero ello no impide que el librado-aceptante se comprometa a abonar un interés de demora superior en caso de impago.

3. Ahora bien, como también se indicaba en las Resoluciones antes citadas, este interés de demora superior pactado constituye una obligación que, aunque es accesoria de la cambiaria, no tiene carácter cambiario, pues no deriva de la propia letra, sino del negocio que motiva su emisión, y, por ello, si bien es lícito el pacto que lo establece –siempre y cuando se respeten los límites que para la cobertura hipotecaria de intereses establece el artículo 114 de la Ley Hipotecaria–, por virtud de la aplicación de los artículos 1089, 1091, 1108 y 1255 del Código Civil, se halla sometido a un régimen jurídico distinto, no queda incorporado a la letra, y, en consecuencia, si se quiera garantizar con hipoteca, debe ser objeto de una hipoteca separada de la cambiaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 28 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Álora.

8340

RESOLUCIÓN de 28 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Valencia don Manuel-Ángel Rueda Pérez contra la negativa del registrador de la propiedad de Aldaia, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia Don Manuel-Ángel Rueda Pérez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Aldaia, Don Vicente Carbonell Serrano, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

El día 28 de mayo de 2002, don Manuel Ángel Rueda Pérez, Notario de Valencia, autorizó una escritura por virtud de la cual, Don J.M.CH.R. en nombre y representación de la entidad C. d'E. de C. concedía a los cónyuges Don J.L.M. y Doña M. R. F.F., un préstamo con garantía hipotecaria sobre determinadas fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Aldaia.

En dicha escritura se expresa que Don J.M.CH.R. interviene, en nombre y representación de la entidad referida entidad, y «Sus facultades representativas radican en la escritura de poder a su favor otorgada por la Entidad el día 6 de septiembre de 2001, autorizada por el Notario de Barcelona Don José Marquero de Llano, número 1922 de su protocolo, que causó en el Registro Mercantil la inscripción 420.^a en la hoja de la Socie-