

escritura se acompaña un acta de referencia en la que los adquirentes aclaran diversos extremos de la descripción de la finca, afirman que carece de inscripción, acompañan certificación catastral de ella y solicitan la inmatriculación de la misma.

El Registrador suspende la inscripción por los motivos anteriormente transcritos. El interesado recurre.

2. En el fondo de la calificación registral, que se produce con cierta confusión, existe la duda sobre si la finca cuya inmatriculación se pretende es parte de otra u otras que están inscritas o no. Por ello, y de acuerdo con la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones del «vistos»), el procedimiento entablado no es el hábil en este supuesto pues las dudas que al Registrador le surjan acerca de la identidad de la finca cuando se trata de inmatricularla es una concreta situación de hecho que no puede ser decidida mediante el presente recurso, 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.

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, 17 de octubre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20227 *RESOLUCIÓN de 19 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Manuel Mariño Vila, Notario de Vilafranca del Penedés, contra la negativa de la Registradora de L'Hospitalet de Llobregat número 4, a inscribir una escritura de crédito abierto con garantía hipotecaria y afianzamiento.*

En el recurso interpuesto por don Manuel Mariño Vila, Notario de Vilafranca del Penedés contra la negativa de la Registradora de L'Hospitalet de Llobregat número 4, doña María Esperanza García-Reyes Cuesta, a inscribir una escritura de crédito abierto con garantía hipotecaria y afianzamiento.

Hechos

I

El 22 de marzo de 2006, ante el Notario de Vilafranca del Penedés, don Manuel Mariño Vila, los cónyuges don Luciano M.G. Y doña María del Carmen A.G., casados en régimen legal de gananciales, otorgaron escritura de constitución de hipoteca sobre una finca que les pertenece por mitad y proindiviso como una sola hipoteca al amparo de lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario. En la cláusula relativa al tipo de interés variable de la citada escritura se dice: «A efectos hipotecarios, (...) el tipo máximo que puede alcanzarse el interés nominal anual aplicable al crédito, durante la fase sujeta a intereses variables, será del ocho enteros con cincuenta y cuatro milésimas de entero por ciento (0,54 % -"sic"-)».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad la anterior escritura, fue calificada del modo siguiente: «Calificado el documento arriba descrito, se han observado los siguientes defectos que impiden su despacho, procediéndose a notificar los mismos de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria: 1. Según el Registro, la parte hipotecante compraron en estado de solteros, por mitades indivisas, y según la escritura de préstamo otorgada en Castelfelers el 22 de diciembre de 1994, ante el Notario Benito Sevilla Merino, protocolo 1824, estaban casados en régimen de separación de bienes, en cambio en esta escritura se señala que están casados en régimen de gananciales, señalar cuál es el correcto. 2. En el apartado F) del pacto tercero bis, se señala como tipo máximo ocho enteros cincuenta y cuatro milésimas por ciento, cantidad que no coincide con la señalada en números (0,54 %). Arreglar esta última. (...) En el presente caso, no se practica la operación registral solicitada del referido documento, por los motivos expresados (...) y de conformidad con el artículo 93 del Reglamento Hipotecario y en los artículos 1347, apartado 3.º, y 1355 del Código Civil. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo: 1.º Calificar el documento presentado, en los términos expuestos. 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del título hasta la subsanación en su caso, de los defectos advertidos, desestimando la solicitud de su inscripción. Estos defectos se consideran

subsanables. (...) L'Hospitalet, a 2 de mayo de 2006.—El Registrador. Firmado: María Esperanza García-Reyes Cuevas».

III

El Notario otorgante, don Manuel Mariño Vila, recurrió la anterior calificación y alegó: 1) Respecto al primer defecto, hay que tener en cuenta lo siguiente: la consideración del Registro de la Propiedad como un Registro de fincas y no de personas, no siendo objeto de calificación cualidades personales de los comparecientes que en nada influyen en el acto jurídico con trascendencia real documentado en la escritura; la manifestación contenida en la escritura calificada relativa al régimen económico matrimonial cumple la exigencia contenida en el artículo 51.9 letra a) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial; dado que los esposos citados no adquieren derecho real alguno, sino que lo constituyen a favor de tercero, la determinación del régimen económico matrimonial es irrelevante para la validez y eficacia del negocio jurídico documentado; ninguno de los preceptos citados en la nota constituye fundamento de la calificación efectuada; interpretado literalmente y «ab sensu contrario» el artículo 51.9, letra a), del Reglamento Hipotecario, no sería precisa en la escritura calificada manifestación alguna relativa al régimen económico matrimonial, pues el acto documentado no afecta a derechos presentes ni futuros de la sociedad conyugal; la legitimación para realizar actos dispositivos corresponde a ambos cónyuges, ya se trate de un bien ganancial o de un bien privativo y sea cual fuere el régimen matrimonial existente; dada la comparecencia de ambos cónyuges, no debe existir dificultad alguna para que el Registrador efectúe su función calificadora y aprecie la capacidad, legitimación o poder dispositivo de los mismos sobre la finca hipotecada; 2) Respecto del segundo defecto: cabe señalar que, si bien es cierto que el guarismo «0,54 %» no se corresponde con el tipo pactado escrito en letra del 8,054 %, máximo a efectos hipotecarios, de intereses ordinarios, ello no ha de constituir defecto que impida la inscripción; la calificación registral ha de efectuarse con arreglo a la ley, por lo que ha de tomar en consideración los artículos 1281 y siguientes del Código Civil, relativos a la interpretación de los contratos, debiendo aquí aplicarse lo dispuesto en los artículos 1284 y 1285 del mismo cuerpo legal; es evidente que el tipo correcto es el de 8,054 % y no el 0,54 %, al ser éste inferior al tipo de interés ordinario pactado con eficacia obligacional; de la nota ya se deduce que la Registradora ha realizado una interpretación acertada de la escritura al decir «arreglar ésta última», refiriéndose al tipo de 0,54 %; como argumento más a favor de la interpretación adecuada de la escritura en el sentido expuesto, ha de tenerse en cuenta que, en caso de discordancia, ha de prevalecer lo expresado en letra a la cantidad señalada en número; dada la consideración del Registrador como funcionario público y profesional del derecho, la calificación del mismo ha de ser interpretativa del contenido de la escritura pública; la duda planteada por la Registradora se desvanece claramente si se toma en consideración la cláusula relativa a la constitución de la hipoteca, que es la que realmente define el derecho real de hipoteca constituido, en la cual la cifra señalada como máximo de intereses ordinarios a efectos hipotecarios es el resultante de aplicar al capital y plazo pactado el tipo de 8,054 %; las razones expuestas hacen innecesaria la aclaración de este extremo por el acta notarial regulada en el artículo 153 del Reglamento Notarial.

IV

El 12 de junio de 2006, la Registradora emitió su informe y remitió el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281 a 1289 del Código Civil, 7 de la Ley Cambiaria y del Cheque y 90 a 95 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso si es posible inscribir una escritura de constitución de hipoteca cuando: a) Se dice que los cónyuges hipotecantes están casados en régimen de gananciales y en el Registro aparecen casados en régimen de separación de bienes, y b) existe una contradicción al expresar la cifra de intereses máximos garantizada entre la que se indica en letra y la que se fija en guarismos. La Registradora observa sendos defectos de naturaleza subsanable en ambas circunstancias.

2. El primer defecto no puede ser mantenido. Al comparecer ambos cónyuges como propietarios de la finca que se va a hipotecar, la naturaleza del régimen económico matrimonial por el que se rijan no es relevante para la eficacia del negocio jurídico toda vez que se ha manifestado en él la indudable voluntad de ambos de constituir una sola hipoteca sobre la finca de su propiedad al amparo del artículo 217 del Reglamento Hipotecario.

3. El segundo defecto tampoco puede ser mantenido. Es obvio en la escritura que el interés máximo fijado es el de 8,054% y no el 0,54 % desde el momento que, en la cláusula de constitución de hipoteca, para un capital de 95.000 euros, se fija una responsabilidad máxima de seis meses de intereses ordinarios y se señala que son 3.825,65 euros que es exacta-

mente la suma que resulta de aplicar el interés de 8,054 % de seis meses al capital de 95.000 euros.

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

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 octubre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20228 *RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la compañía mercantil Negola, S. L., contra la calificación del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 8, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por Don Andrés Prieto Alonso de Armiño, como Administrador de la compañía mercantil Negola, S. L., contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Bilbao número 8, don Manuel Garaizábal Fontenla, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Presentada una solicitud de cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo prorrogada en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 8, por haber transcurrido ya la prórroga de cuatro años más que se había decretado judicialmente, es calificada con la siguiente nota: «Se deniega la cancelación solicitada en virtud de lo dispuesto en el artículo 199.2.º, 206.2.º y 207 del Reglamento Hipotecario, dado que el reformado («sic») artículo 199 del Reglamento Hipotecario se aplicará a las prórrogas de las anotaciones preventivas de embargo decretadas a partir de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Contra esta calificación se puede interponer en el plazo de tres meses recurso gubernativo regulado en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Bilbao a 7 de marzo de 2002.—El Registrador. Firmado Manuel Garaizábal Fontenla.»

II

Mediante escrito de fecha 29 de Abril de 2002, la compañía Negola S. L., a través de su administrador, interpone recurso contra la calificación registral, en base a los siguientes argumentos: 1.º El artículo 86 de la Ley Hipotecaria dice literalmente «que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de su anotación, así como de su prórroga». Además hace más de seis años que en este procedimiento judicial existe resolución o sentencia definitiva firme. Que según el auto de la Audiencia Provincial de Baleares de 18 de febrero de 2000 y diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la caducidad opera «ipso iure» agotado el plazo de cuatro años. 2.º Que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece la presunción legal de existencia de los derechos y pertenencia a su titular en los términos que resultan del Registro, por lo que al ser la prórroga por cuatro años más, la anotación preventiva caducó de forma automática en el año 1999.

III

Interpuesto recurso el Registrador emitió el informe preceptivo, manteniéndose en la nota de calificación, y elevó el expediente a este centro directivo.

IV

El 6 de abril de 2006 causó entrada en esta Dirección General escrito del recurrente por el que solicita resolución expresa en este expediente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199.2 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2000; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de mayo de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004,

19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005, 3 de junio de 2005, 11 de junio de 2005, 18 de junio de 2005, 21 de julio de 2005 y 30 de noviembre de 2005.

1. En el presente recurso se vuelve a debatir sobre la negativa a cancelar por caducidad una anotación preventiva de embargo, que fue prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Teniendo en cuenta el criterio aislado recogido por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2005, contrario al sustentado con anterioridad por este centro directivo, conviene reiterar de nuevo el criterio definitivo reflejado en la Resolución de 30 de noviembre de 2005.

2. Según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, «las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas». Este párrafo fue introducido en la reforma reglamentaria aprobada por Decreto de 17 de marzo de 1959, y tuvo por objeto impedir toda indefensión del anotante, al no prever el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en su primitiva redacción (la anterior a la modificación operada en el mismo por la Ley de Enjuiciamiento Civil), exclusivamente una única prórroga de cuatro años.

En efecto, el texto del artículo 86, apartado 1.º de la Ley Hipotecaria que ha estado vigente hasta el día 8 de enero de 2001 venía a establecer que las anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, caducaban a los cuatro años, salvo aquéllas que tuvieran señalado un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, se permitía una única prórroga por un plazo de cuatro años más. La existencia de esta prórroga única de cuatro años venía provocando especiales problemas en el caso de las anotaciones preventivas judiciales, por lo que en la reforma reglamentaria de 1959 se consideró que debían mantener su vigencia durante toda la vida del proceso, teniendo en cuenta que la duración de éste no es previsible, e incluso que puede tener una duración superior a los cuatro años. La introducción del párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario supuso la prórroga indefinida de estas anotaciones preventivas judiciales hasta que se dictara resolución firme en el proceso en que se hubieran adoptado, de manera que no caducaban por transcurrir el plazo de cuatro años. En este sentido se expresa la exposición de motivos del Decreto de 17 de marzo de 1959, donde puede leerse: «La prórroga de vigencia de las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial en determinadas circunstancias estaba impuesta por la experiencia procesal y era unánimemente solicitada para impedir que la caducidad de tales asientos se convirtiera en arma inadmisibles de litigantes de mala fe». Esta finalidad fue asumida con claridad por este centro directivo en Resoluciones de 25 de septiembre de 1972, 24 de mayo de 1990, 25 de mayo de 1990, 11 de abril de 1991, 29 de mayo de 1998, 6 de marzo de 1999 y 6 de mayo de 2000, entre otras muchas.

La nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en virtud de la disposición final novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, incorpora en este punto una importante innovación: la posibilidad de solicitar, no una única prórroga, sino prórrogas sucesivas. En este sentido, para evitar la caducidad, se hace necesario solicitar sucesivas prórrogas de todas las anotaciones preventivas, incluidas las judiciales, sin que se pueda entender que éstas, una vez prorrogadas, no caducan hasta que así lo ordene expresamente la autoridad que las decretó. Desde esta perspectiva, el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario debe considerarse derogado.

Ocurre, sin embargo, que desde el punto de vista de Derecho transitorio, en el momento de entrar en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil, existían numerosas anotaciones preventivas, prorrogadas muchos años antes, sobre las que podía dudarse si iban a continuar o no en dicha situación de prórroga indefinida. Esta es la cuestión principal que se plantea en el presente recurso.

3. Todo cambio legislativo plantea el problema de decidir por qué legislación deben regirse los actos realizados y las situaciones creadas bajo el imperio de la antigua ley, cuyos efectos todavía persisten en el momento de entrar en vigor la ley nueva. Eso es lo que ocurría con las anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no contempló expresamente el problema. No obstante, cabía interpretar, aplicando los principios que inspiran la disposición transitoria séptima de la Ley 1/2000, que las anotaciones practicadas antes de entrar en vigor la Ley debían seguirse rigiendo por la legislación anterior, aunque podría pedirse y obtenerse su revisión y modificación con arreglo al nuevo artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Aun teniendo en cuenta este principio, parecía dudosa la solución a adoptar en cuanto a las anotaciones prorrogadas judicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, regidas por el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario. Así cabía interpretar que tales anotaciones prorrogadas ya no estaban sujetas a prórroga indefinida, sino que transcurridos los primeros cuatro años, debía solicitarse una nueva prórroga. Lo que ocurre es que en ese momento (el de entrada en vigor de la Ley 1/2000) podían existir prórrogas judiciales que hubieran durado ya cuatro años, de manera que una interpretación rigurosa de este principio obligaría a solicitar la prórroga en el mismo momento de entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entendiéndose caducadas en caso contrario.