

1.º La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de si es posible la inscripción del pacto de vencimiento anticipado por impago de las cuotas de amortización y/o intereses, en un crédito en cuenta corriente, garantizado con hipoteca.

Sostiene el Registrador que tratándose de una hipoteca de máximo, tras cada vencimiento no hay intereses exigibles con independencia por el acreedor, sino que conforme al contrato de cuenta corriente, solo son objeto de cargo como una partida más de la cuenta y por ello la hipoteca no garantiza independientemente cada vencimiento de intereses, sino el saldo final de la cuenta.

2.º Este argumento no puede ser compartido. Si bien como señala el Sr. Registrador, el contrato de crédito en cuenta corriente, provoca que los intereses sean objeto de cargo como una partida más de la cuenta, y que el saldo final al cierre de la misma, sea el importe exigible, nada debe obstar a que los contratantes en uso de la libertad de pactos que señala el Art. 1255 del Código civil, puedan pactar y fijar supuestos de vencimiento anticipado que garanticen al acreedor la eficacia y garantía de su crédito.

En efecto, aunque no todo pacto de vencimiento anticipado resulte inscribible, si lo será aquel que surta efecto ante el impago del principal y/o intereses (y costas), porque no cabe duda que estamos ante el incumplimiento de la obligación principal garantizada y en estos casos el pacto de vencimiento anticipado constituye un elemento de resolución convencional del negocio de crédito, cuyo ejercicio no supone otra cosa que la eficacia de la acción de resolución propia del Artículo 1124 del Código civil.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 2 de diciembre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

1087

RESOLUCIÓN de 9 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Frank Stuart Merriday frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Vélez Rubio, a inscribir una escritura de compraventa a favor del recurrente.

En el recurso interpuesto por don Frank Stuart Merriday frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Vélez Rubio, doña Aurora Cerón Ripoll a inscribir una escritura de compraventa a favor del recurrente.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa otorgada en Almería el día dieciocho de Junio de dos mil cuatro, ante el Notario de dicha ciudad, don Francisco Balcázar Linares, con el número 1364 de orden de su protocolo, doña Teresa Soler Pareja —Jefa de la Dependencia de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en nombre y representación de oficio de don Francisco Moreno Cortés (deudor embargado)—vendió a don Frank Stuart Merriday (adjudicatario) la finca registral 5.334 del término municipal de Vélez Rubio, todo ello como culminación de un procedimiento de apremio y previa citación al deudor y no comparecencia del mismo al otorgamiento de la escritura de venta.

II

Presentada dicha escritura para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Vélez Rubio, fue calificada desfavorablemente por la Registradora de la Propiedad, con base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: I. Hechos: Se presenta en este Registro de la Propiedad el documento que antecede en el que concurren las siguientes circunstancias: 1) Falta la expresión de determinados trámites necesarios del procedimiento: La constancia del nombre del cónyuge del deudor a quien se notificó la subasta; la fecha de la comunicación al cónyuge del deudor (con indicación de su nombre) de la citación para que compareciera en la escritura a otorgar por el deudor, a los efectos de prestar su consentimiento. Por no comparecer en la escritura el cónyuge del deudor, la representación de oficio del mismo a tal efecto por el órgano de recaudación; 2).—Asimismo es necesario que se acompañe mandamiento de la cancela-

ción de cargas no preferentes, con relación a los créditos ejecutados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario; II. Fundamentos de Derecho: Artículo 151.1.2 del Régimen General de Recaudación, artículos 99, 26, 144.1 y 175.2 del Reglamento Hipotecario; y artículo 9 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Tal es la nota de calificación de fecha de 18 de Abril de 2006 que expresa la posibilidad de solicitar la calificación sustitutoria y los recursos frente a ella.

III

Frente a dicha calificación don Frank Stuart Merriday interpuso mediante escrito de fecha de 2 de Junio de 2006, recurso con los siguientes argumentos: El título objeto de la calificación recurrida, es decir la escritura de compraventa, fue informada favorablemente por el Servicio Jurídico del Estado, de fecha de 4 de Junio de 2004, de conformidad con el artículo 151 del Reglamento General de Recaudación, con carácter previo y a los efectos del artículo 26 del Reglamento Hipotecario. Según consta el Servicio Jurídico dictaminó que se habían observado las formalidades legales en el procedimiento de apremio, y en especial, las prescritas en el citado artículo del Reglamento Hipotecario tal es la citación al deudor y las notificaciones a terceros poseedores o acreedores hipotecarios así como que queda extinguida la anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Hacienda; en cuanto al defecto apuntado por la Registradora relativo a que no consta en la escritura la fecha de la comunicación al cónyuge del deudor (con indicación de su nombre) de la citación para que compareciera en la escritura a otorgar por el deudor, a los efectos de prestar su consentimiento. Y por no comparecer en la escritura el cónyuge del deudor, no consta la representación de oficio del mismo a tal efecto por el órgano de recaudación, cabe argumentar que el artículo 151 del Reglamento General de Recaudación, en su punto 2 dispone que: una vez despachado el expediente por el Servicio Jurídico, con informe de haberse observado las formalidades legales en el procedimiento de apremio (hecho que consta según se adjunta) deberán ser otorgadas las escrituras de venta de los inmuebles que resultan enajenados dentro de los quince días siguientes, previa citación directa a los deudores o sus representantes si los tuvieren, o por edicto si así procede. Si no comparecieran a la citación se otorgarán de oficio tales escrituras por el Jefe de la Unidad competente en nombre de los deudores y a favor de los adjudicatarios, haciéndose constar en ellas que queda extinguida la anotación preventiva hecha en el Registro de la Propiedad a nombre de la Hacienda Pública; Es decir, de acuerdo con el artículo expuesto la citación para el otorgamiento de la escritura es preceptiva para el deudor, pero no para el cónyuge no deudor, y como consecuencia de lo anterior tampoco puede mencionarse como tal la necesidad de que el cónyuge no deudor otorgue de oficio la representación al órgano de recaudación ya que éste solo actúa en representación del deudor a la Hacienda Pública. Por lo que la falta de constancia de tal extremo en la escritura no puede en ningún caso calificarse como un defecto del título en la medida que no recoge un trámite esencial del procedimiento de apremio.

Por todo ello se solicita se tenga presentado el recurso en tiempo y forma y se acuerde ordenar a la Registradora que practique la inscripción ordenada en el mandamiento judicial objeto de la calificación negativa recurrida.

IV

Doña Aurora Cerón Ripoll, Registradora de la Propiedad de Vélez Rubio, emitió su informe con fecha 22 de junio de 2006 y en el expresa: Que el recurso ha sido presentado fuera de plazo pues la notificación fue efectuada con fecha de 27 de Abril de 2006 (y no el 5 de Mayo de 2006 como se expresa en el escrito de interposición del recurso) por correo certificado con acuse de recibo, y al Notario autorizante el día 25 de Abril de 2006, por lo que presentado el recurso el 2 de junio, su presentación se realiza fuera del plazo legalmente establecido; que ha remitido el recurso de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 327 párrafo 5 de la Ley Hipotecaria a doña Teresa Soler Pareja, Jefa de la Dependencia de Recaudación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (que no formuló alegación) y al Notario autorizante no recurrente (que formuló alegaciones) y habiendo transcurrido los plazos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria eleva el informe a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

V

El Notario autorizante de la escritura calificada don Francisco Balcázar Linares, informó con fecha 14 de junio de 2006: que existe inconcreción en el punto 1 de los hechos de la nota de calificación, referente a la falta de expresión de determinados trámites necesarios del procedimiento; que en cuanto a la constancia del nombre del cónyuge deudor, se refleja en la intervención de la citada escritura pública, como así mismo,

la fecha de comunicación, que aparece en la letra d) del apartado II de la repetida escritura pública, no debiendo comparecer dicho cónyuge del deudor a los efectos de prestar su consentimiento, toda vez que en sustitución del vendedor otorga la escritura pública doña Teresa Soler Pareja.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 66, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 111 y 134 de su Reglamento; 89.1 y 115 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 222 y, 457.4 y 470 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Resoluciones de esta Dirección General de 15 de abril, 3 de junio, 22 de julio de 2005 y 30 de diciembre de 2005.

1. Se plantea como cuestión previa la inadmisión del recurso por ser extemporáneo.

Según resulta de los antecedentes de hecho, la notificación de la calificación del documento al presentante y hoy recurrente don Frank Stuart Merriday, fue realizada el 27 de abril de 2006, habiendo tenido entrada el recurso el 2 de junio de 2006.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

Consecuentemente el recurso no puede admitirse por haber sido presentado fuera del plazo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

El transcurso de los plazos legales para recurrir, sean los actos administrativos o las resoluciones judiciales, determina que estos alcancen firmeza (Cfr. artículo 115 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y 322 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), produciendo desde entonces los efectos que les son propios.

2. Lo dicho en el anterior fundamento de derecho, se entiende sin perjuicio de la doctrina de esta Dirección General que viene declarando que esa firmeza no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe recurrir.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por extemporáneo.

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

1088

RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por S.A.T. Costa Almería contra la negativa del registrador de la propiedad de Roquetas de Mar n.º 1, a inscribir el testimonio de un auto de adjudicación recaído en procedimiento ejecutivo.

En el recurso interpuesto por doña Emilia Vargas Garbin en nombre y representación de la entidad S.A.T. Costa Almería contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar n.º 1, don Rafael Ignacio Castizo Romero, a inscribir el testimonio de un auto de adjudicación recaído en procedimiento ejecutivo.

Hechos

I

El 2 de julio de 2001 se practicó en el Registro de la Propiedad una anotación preventiva de embargo sobre la doceava parte de una finca tras haber sido acordada en un procedimiento ejecutivo. Posteriormente se inscribió en el Registro de la Propiedad la escritura por la que la titular registral vendía la doceava parte embargada a la entidad Frigo Speed Cargo, S.L. El 31 de julio de 2003, en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Vera, se acordó auto de adjudicación en el procedimiento que motivó la anotación preventiva de embargo tras la correspondiente cesión de la adjudicación a favor de la entidad S.A.T. Costa de Almería R.S.A.T.

II

El 1.º de octubre de 2003 se expidió testimonio de dicho auto. Tras sucesivas presentaciones en el Registro de la Propiedad, fue nuevamente presentado el 1.º de marzo de 2006 cuando mereció la siguiente calificación: «Hechos. I.—El precedente testimonio librado el 1 de octubre de 2003 por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 (sic) de Vera del auto dictado el 31 de julio de 2003 en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 69/2001 a instancia de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. contra T. L., S.L. y P., S.L. por el que, previa adjudicación al ejecutante de los bienes subastados, se aprueba la cesión de una doceava parte indivisa de la finca registral número 32.880 a favor de S.A.T. Costa de Almería R.S.A.T. El citado documento, acompañado de escrito haciendo constar el estado arrendatario de la finca, suscrito por los administradores de la citada sociedad agraria el 25 de mayo de 2004, con firmas legitimadas, fue presentado a las 9 horas del día uno actual, según el asiento 1.496 del Diario 62. II.—La citada doceava parte indivisa de la finca 32.880 aparece inscrita a favor de Frigo Speed Cargo, S. L. Con CIF 882935495, que la adquirió por compra a T. L., S.L. mediante escritura otorgada en Madrid el 20 de julio de 2001 ante su Notario don José Emilio Canseco Canseco, número 456, según consta en su inscripción 7.ª a folio 165 del tomo 2003, libro 439 de Roquetas de Mar, practicada con fecha 26 de septiembre de 2001. III.—En virtud de mandamiento expedido el 23 de abril de 2001 por el Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Vera, dimanante del citado procedimiento de ejecución de títulos no judiciales, se tomó anotación preventiva de embargo a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. sobre una doceava parte indivisa de la finca 32.880 perteneciente entonces al demandado T. L., S.L. para garantizar el importe de las cantidades reclamadas, causando la anotación letra B al folio 164 del tomo 2003, libro 439 de Roquetas de Mar, practicada con fecha 2 de julio de 2001. (.) La citada anotación preventiva de embargo letra B fue cancelada por caducidad, conforme a los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353.3 de su Reglamento, con fecha 23 de julio de 2005 por haberse expedido certificación de cargas para expediente administrativo de apremio. Fundamentos de Derecho. Artículos 20, 34, 86, 131 y 136 de la Ley Hipotecaria, 175 de su Reglamento, y 24 de la Constitución. Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, en el día de hoy, DENIEGO la inscripción de la adjudicación porque la caducidad de la anotación preventiva opera ipso iure una vez agotado su plazo de cuatro años, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que, debiéndose tener en la anotación por inexistente, no puede inscribirse una enajenación realizada en nombre de quien no es ya titular registral, por exigencias del tracto sucesivo. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por ser defecto insubsanable, artículo 65 de la Ley Hipotecaria. (.) Roquetas de Mar, 7 de marzo de 2006». Firma ilegible.

III

Contra la anterior calificación recurrió doña Emilia Vargas Garbin en nombre y representación de S.A.T. Costa de Almería y alegó: 1) En la nota de calificación se argumenta como fundamento de la denegación que la anotación preventiva de embargo fue cancelada por caducidad operando ipso iure una vez agotado su plazo, no pudiendo inscribirse una enajenación realizada en nombre de quien ya no es titular registral, por exigencias del tracto sucesivo; 2) Dicha argumentación es contraria a derecho por no tener en cuenta los siguientes hechos: A) el testimonio del auto fue expedido el 1 de octubre de 2003, estando vigente la anotación de embargo que se ejecutaba, lo que conlleva que sea plenamente válida la transmisión de la propiedad y la cancelación de las inscripciones posteriores; B) no consta que el título tuviera algún defecto que haya impedido su inscripción durante la vigencia de los asientos de presentación; C) Consta que mi representada ha venido haciendo asientos de presentación desde el 16 de octubre de 2003; 3) Durante la vigencia de los distintos asientos de presentación y antes de que se produjera la caducidad del embargo letra B, por el Sr. Registrador no se inscribió el auto de adjudicación ni se practicó el asiento de suspensión; 4) Al momento de cancelar por caducidad el embargo letra B estaba vigente el asiento de presentación del auto de adjudicación; 5) Siendo la adquisición de Frigo Speed Cargo, S.L. de fecha posterior a la inscripción del embargo letra B y habiéndose presentado en el Registro el testimonio del auto de adjudicación antes de que se practicara la cancelación del embargo por caducidad, debió inscribirse la adjudicación o bien el pertinente asiento de suspensión por defectos subsanables por el plazo legalmente establecido y no dejar transcurrir el tiempo hasta que haya originado la denegación de la inscripción.

IV

El 19 de junio de 2006, el Registrador emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.