

admitido en derecho las normas que la Legislación aplicable establezca para los bienes comunes del matrimonio del deudor doña D. F. y cónyuge don K. F. (artículos 9, 2 y 3 del Código Civil). No determinándose dicha normas, la anotación preventiva de embargo sólo puede practicarse si el expediente/demanda se hubiera dirigido contra ambos cónyuges, no siendo suficiente la mera notificación al cónyuge del deudor de la diligencia de embargo a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable exclusivamente al régimen de la sociedad de ganancias regulado en el Código Civil español (artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998, y 23 de noviembre de 2002). La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior nota de calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del término de un mes a contar desde la fecha de su notificación, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 1 de agosto de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se aprueba el cuadro de sustituciones de los Registradores, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido.—Jávea, a 28 de agosto de 2006.—El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Jesús Javier Sanrosendo Moreno, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, interpuso recurso contra la nota de calificación que consta en el apartado anterior, sobre la base de los siguientes argumentos: que hay que entender que la finca está inscrita proindiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo. Los cónyuges están casados en régimen de comunidad de bienes. Dada la indeterminación del tipo de comunidad de bienes, procede aplicar las normas generales de la comunidad de los artículos 393 y siguientes del Código Civil, resultando contrario al artículo 9.1 y 3. del Código Civil considerar que es una sociedad de gananciales, ya que no consta que se hayan estipulado capitulaciones matrimoniales pactando gananciales. De manera que el artículo 144 del Reglamento Hipotecario no resulta aplicable a este caso, dado que solo se aplica a la sociedad de gananciales española. Desde la perspectiva del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, la notificación del embargo al cónyuge no deudor excluye cualquier indefensión material de éste, habida cuenta que la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla la intervención adhesiva litisconsorcial en su artículo 13. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que cuando el embargo corresponde al cónyuge deudor sobre la cuota global que corresponde a un cónyuge sobre el patrimonio común desde el punto de vista procesal se permite que las actuaciones se sigan sólo contra el cónyuge deudor. Y desde el punto de vista registral, se permite la anotación preventiva sobre los inmuebles o derechos que se especifiquen en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor.

IV

El 29 de septiembre de 2006 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 del Código Civil, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51.9.ª, 92 y 93 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998, 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002 y 10 de julio de 2006.

1. Una finca aparece inscrita a favor de unos cónyuges de nacionalidad suiza «quienes la adquieren para su sociedad conyugal» No se especifican en la inscripción cuotas en proindiviso

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por el Recaudador Municipal ordenando el embargo de la finca anteriormente expresada. El Registrador deniega la anotación por entender que debe entablarse el procedimiento no sólo contra el marido, sino también contra la esposa, no siendo suficiente la mera notificación, único trámite realizado con la misma.

El Ayuntamiento recurre alegando que hay que entender que la finca está inscrita proindiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo.

2. Para el embargo de los bienes habrán de aplicarse las normas de la legislación que rija el régimen económico del matrimonio (cfr. artículo 9, 2

y 3 del Código Civil). En el caso de que no se acrediten las normas aplicables, como ocurre en el caso presente, puede solucionarse el problema dirigiendo la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que, si la anotación concluyera con la venta forzosa de la finca, el funcionario correspondiente podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía. En este supuesto, además, la entidad embargante se verá beneficiada, pues se podrá extender el embargo a la totalidad de la finca.

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, 15 de marzo de 2007.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

7722

RESOLUCIÓN de 16 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Amaygar, S. A.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Cerdanyola del Vallés, número 2, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

En el recurso interpuesto por el Letrado don Lluís Catalá Rovira, en nombre de la mercantil «Amaygar, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés, número 2, don José Ignacio Martín Alías, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 29 de septiembre de 2005, por el Notario de Montcada i Reixac, don José Ignacio de Navasqués Eireos, el «Banco Popular Español, S. A.», consiente en la cancelación de una hipoteca inscrita a su favor sobre la finca registral 12.962 de Ripollet, del Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés, número 2.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificada con la siguiente nota: Primero.—Con fecha 28 de octubre de 2005 ha sido presentado en este Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés número 2, con asiento de presentación número 995 del libro diario 61 el presente documento, escritura autorizada el día 29 de septiembre de 2005 por el Notario de Montcada i Reixac don José Ignacio de Navasqués Eireos, número de protocolo 2.532/05, siendo prorrogado dicho asiento según el artículo 111.3 del Reglamento Hipotecario en virtud del asiento 953-1 del Diario 56, y nuevamente prorrogado en virtud de asiento previo número 100-3 del Diario 61 que fue despachado en fecha 7 de agosto de 2006. Segundo.—Que previa calificación del documento se ha acordado suspender la anotación con arreglo a los siguientes: HECHOS. Uno.—En la referida escritura el «Banco Popular Español Sociedad Anónima», consiente en la cancelación de una hipoteca inscrita a su favor sobre la finca registral 12.962 de Ripollet, radicante en este Registro. Dos.—Según el Registro la escritura en la que se constituyó la hipoteca que se cancela fue otorgada el día 5 de marzo de 1996 por el Notario de Barcelona don Jaime Manuel de Castro Fernández y no el día 6 de marzo de 1996 como se indica en el documento que se califica. Tres.—En relación con esta misma finca se encuentran presentados posteriormente en el libro Diario dos escrituras: una es de cesión del crédito hipotecario, autorizada el día 17 de julio de 2003 por el Notario de Barcelona don Salvador Carballo Casado, número de protocolo 1.733/03 y que motivó el asiento de protocolo 1.733/03 y que motivó el asiento de presentación 821 del diario 66; y otra de anulación de la escritura de cancelación de hipoteca ahora calificada en la que el propio «Banco Popular Español Sociedad Anónima», reconoce el error cometido al prestar su consentimiento para la cancelación de una hipoteca respecto a la que no era titular, al haberla cedido con anterioridad. Esta segunda escritura de anulación fue autorizada el día 26 de julio de 2006 por el Notario de Barcelona don Miguel Angel Campo Güerri, número de protocolo 3.534/06 motivando el asiento de presentación 888 del libro diario 66. Fundamento de Derecho: En cuanto al punto dos: Debe aclararse cual es la fecha de la escritura en que se constituyó la

hipoteca que se cancela. Principio registral de especialidad. En cuanto al punto tres: Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el Registrador, en el ejercicio de su función calificadora, puede y debe tomar en consideración documentos pendientes de despacho y relativos a una misma finca, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el justificado propósito de procurar el mayor acierto posible en la calificación y de evitar que obtengan la protección del registro actos o contratos ineficaces, así como que se produzcan inscripciones innecesarias o llamadas a extinguirse en breve plazo. En este sentido, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de 9 de marzo de 1942; 31 de marzo de 1950; 22 de octubre de 1952; 2 de octubre de 1981; 17 de marzo de 1986; 1, 2, 6 y 7 de junio de 1993. La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso en el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o en el plazo de dos meses en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente. Contándose, en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recurrida. El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro para su remisión a dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar al escrito del recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada. Asimismo se advierte de la posibilidad de solicitar la intervención del Registrador sustituto, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa. Cerdanyola del Vallés, a 11 de agosto de 2006. El Registrador. Firma ilegible.

III

El Letrado don Lluís Catalá Rovira, en nombre de « Amaygar, S. A. », interpuso recurso contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que respecto a la aplicación del principio de especialidad para solicitar la aclaración de la fecha (día del mes) de la escritura de constitución de la hipoteca, cuya cancelación se solicita al amparo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, se debe entender que la confusión del día 6 por el día 5 debe ser considerado « como un error material de escasa entidad », tal como dice la Resolución de 26 de mayo de 2006, puesto que con los datos proporcionados puede determinarse perfectamente cual es la hipoteca objeto de la cancelación. 2. Que en cuanto al obstáculo de la existencia de dos títulos presentados en el Libro Diario, con carácter posterior a las escrituras que se califica, se considera que supone alterar el principio de prioridad, recogido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Que en sentido radicalmente contrario a las Resoluciones citadas por el Registrador en la nota de calificación, se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 27 de febrero y 26 de junio de 2006. Que el Registrador toma en consideración dos documentos presentados posteriormente al que es objeto de calificación con los tres propósitos recogidos en la Resolución de 9 de marzo de 1942.

IV

Solicitado, para mejor proveer, informe al Notario autorizante de la escritura, consideró que en lo que se refiere al primer defecto es un error que no es suficiente para denegar la inscripción. Que en lo que se refiere al segundo se considera que lo más adecuado será respetar escrupulosamente el principio de prioridad sostenido por la Dirección general (Resolución de 26 de junio de 2006), ordenado la cancelación de la hipoteca y que quienes puedan considerarse perjudicados acudan a la vía judicial en reclamación de derechos que el Juez habrá de valorar.

V

El Registrador informó, con fecha de 5 de octubre de 2006, y elevó el expediente al Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1162 y 1164 del Código Civil, 17, 24, 25, 82, 149 y 151 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de octubre de 2001, 8 de mayo de 2002 y 27 de febrero, 26 de mayo y 26 de junio de 2006.

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

Se presenta en el Registro escritura por la que una entidad bancaria reconoce haber recibido el importe de un préstamo y, en consecuencia, consiente la cancelación de hipoteca correspondiente.

El Registrador suspende la cancelación por los dos motivos siguientes: 1. Porque en la escritura de cancelación se dice que la hipoteca se convino por escritura de 6 de marzo de 1996, siendo así que en el Registro figura que dicha fecha fue el 5 de marzo del mismo año. 2. Porque en el Registro figuran presentadas con posterioridad dos escrituras: la primera, de fecha anterior a la de cancelación mediante la cual el banco que ahora cancela cedió el crédito, y en la segunda, el mismo banco declara que la cancelación referida se consintió por error, ya que el crédito había sido cedido con anterioridad.

El interesado recurre.

2. El recurso ha de ser estimado. La divergencia entre la fecha de la escritura de constitución a que se refiere el instrumento cancelatorio y la que figura en el Registro es tan nimia que, en el fondo, ni siquiera produce la más mínima duda en el Registrador, pues la identidad del préstamo se confirma con los restantes datos del mismo: cantidad prestada, condiciones del préstamo y coincidencia entre acreedor y deudor.

3. En cuanto al defecto señalado en segundo lugar, en definitiva se debate si debe cancelarse la hipoteca a pesar de existir presentados con posterioridad a la presentación del documento objeto del recurso los documentos anteriormente relacionados. Pues bien: sin necesidad de entrar en el valor relativo de los documentos presentados con posterioridad al que es objeto de calificación, si se tiene en cuenta que el deudor pagó –pues en la escritura de cancelación se dice que la entidad de crédito había sido pagada– al que estaba en posesión del crédito –pues la cesión ni se inscribió, ni, sobre todo, se notificó al deudor, cuya buena fe ha de presumirse–, la aplicación del artículo 1.164 del Código Civil exige estimar liberado al deudor, y, por ello, extinguida la obligación. Por otro lado el cesionario del crédito no puede ser protegido si resulta que fue él quien debió notificar e inscribir la cesión y no lo hizo (artículos 149 y 151 de la Ley Hipotecaria).

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, 16 de marzo de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

7723

RESOLUCIÓN de 16 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad accidental de Jávea, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso interpuesto por doña Silvia Agustina Cárcel, Letrada del Ayuntamiento de Jávea, en su nombre y representación, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad accidental de Jávea doña Cristina Colorado Casado de Amezua, a practicar una anotación preventiva de embargo.

HECHOS

I

En mandamiento dictado el 13 de junio de 2006 recaído en el Expediente Administrativo de Apremio 901050000000240541 seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Jávea contra don M. O., se ordenó la anotación preventiva de embargo sobre la finca de su propiedad, registral 14802. En dicho mandamiento consta que la diligencia de embargo ha sido notificada al deudor y a su cónyuge doña H. B. En el Registro de la Propiedad la finca figura inscrita a nombre de los cónyuges de nacionalidad marroquí don M. O. y doña H. B., con sujeción a su régimen económico matrimonial.

II

Presentado el mandamiento en el citado Registro con fecha 19 de junio de 2006, no se practica la anotación, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Calificado el precedente mandamiento se deniega la Anotación Preventiva del Embargo que en el mismo se ordena sobre la finca registral 14802, al folio 178, del tomo 1419, libro 433 de Jávea, perteneciente al deudor don M. O., por los siguientes: Hechos: Dicha finca consta inscrita a favor de don M.O. y esposa doña H. B., de nacionalidad marroquí, con sujeción a su régimen económico matrimonial, (artículo 92 del Reglamento Hipotecario).