

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4297 *Resolución de 5 de febrero de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Tomás López Martínez contra la negativa del registrador de la propiedad de Murcia nº 1, a la inscripción de testimonio de auto de ejecución hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don Tomás López Martínez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia n.º 1 don Daniel Cáceres Hernández-Ros, a la inscripción de un testimonio de Auto de ejecución hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de Auto de adjudicación en una ejecución hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas.

II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación:

«... Registro de la Propiedad de Murcia número uno.

Documento presentado el dieciocho de junio de dos mil ocho, bajo los asientos 460, 461 del diario 269. Testimonio del Auto de adjudicación y del Mandamiento de Cancelación de Cargas expedidos por el Juzgado de 1.ª Instancia número 7 de Murcia, en autos de juicio de Ejecución Hipotecaria número 382/2003, de fecha treinta y uno de julio de dos mil siete, complementado con otro testimonio de veintiuno de enero de dos mil ocho.

De conformidad con los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria se notifica al presentante y al lltmo. Sr. Magistrado-Juez que para el despacho del mismo existen las siguientes causas impeditivas, según nota de calificación puesta al pie del documento, firmada por el Registrador y del siguiente tenor:

Calificado negativamente el precedente documento de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la Inscripción y Cancelación de Cargas a que el mismo se refiere, por las siguientes causas impeditivas basadas en los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

I. Hechos: Se ejecuta la hipoteca de la inscripción 1.ª a favor de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona "La Caixa", y se reclaman las siguientes cantidades; 43.610,50 euros de principal, 6.396,96 euros de costas y gastos y 7.607,34 euros de intereses.

Consultado el Registro, resulta lo siguiente:

a. Por escritura otorgada en Murcia el 5 de febrero de 1982, ante el Notario don José Prieto García, don Mariano Gill de Pareja Manzanera, constituyó hipoteca a favor de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, sobre la finca 21.752 de la Sección 7.ª en garantía de un préstamo por importe de ocho millones de pesetas de principal (48.080,97 euros), intereses ordinarios al 19,50%, intereses de demora al 21,50% nominal anual y de la cantidad de un millón doscientas mil pesetas (1.212,14 euros) para costas y gastos.

b. Por escritura otorgada en Murcia el 24 de enero de 1995, antes el Notario don Francisco Luis Navarro Alemán, la finca matriz, 21.752, se dividió en dos, que son las fincas 18.813 y 18.815. Como consecuencia de la división se dividió también el préstamo hipotecario, pasando a responder la finca 18.813, objeto de la ejecución, de las siguientes

cantidades: 4.830.000 pesetas de principal (29.028,88 euros), de sus intereses de dos años al 19,50% de sus intereses de demora al tipo máximo del 21,50% y de 724.500 pesetas para costas y gastos (4354,33 euros).

La finca 18.815 pasó a responder de tres millones de ciento setenta mil pesetas de principal (19.052,08 euros), más los intereses correspondientes y de la cantidad de cuatrocientas setenta y cinco mil pesetas para costas y gastos (2.854,81 euros). Si bien la responsabilidad por principal, en virtud de amortizaciones anteriores, quedó reducida a la cantidad de un millón ochocientos sesenta y nueve mil ciento dos pesetas (11.233,53) euros. La hipoteca sobre dicha finca fue ejecutada por el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en los autos seguidos en el Juzgado de 1.ª Instancia número 7 de Murcia bajo el número 19/97.

c. Existen cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta.

II. Fundamentos de derecho: Procede suspender la inscripción del auto de adjudicación y la cancelación de las cargas posteriores, toda vez que la hipoteca se ha ejecutado por cantidades superiores a las garantizadas en la siguiente proporción: 14.581,62 euros por principal y 2.042,63 euros para costas, debiendo quedar dicho sobrante depositado a disposición de los acreedoras posteriores (artículos 132.3º y 133 de la Ley Hipotecaria y 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Recursos: Contra la precedente calificación, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, se puede interponer potestativamente recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.

El recurso, en el caso en que se 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.

El recurso debe interponerse en el plazo de un mes, si se opta por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y de dos meses, en el caso de que se interponga ante el Juzgado competente.

También podrá el interesado instar al Registrador firmante de la presente calificación, dentro de los 15 días siguientes a la notificación de la misma, otra nueva calificación por el Registrador sustituto que rotatoriamente corresponda, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el R.D. 1039/2003, de 1 de agosto (B.O.E. de 2 de agosto de 2003). Murcia a 2 de julio de 2008.—El Registrador. Firma ilegible.»

III

El recurrente anteriormente expresado impugna la calificación alegando que el principal de la demanda no es el principal de la deuda, lo cual acredita con una certificación de la entidad acreedora.

IV

El Registrador se mantuvo en su calificación emitiendo el correspondiente informe con fecha 5 de septiembre de 2008. En dicho informe aclara que las especificaciones que se hacen en el escrito de recurso derivan de documentos que no se tuvieron a la vista al hacer la calificación.

Fundamentos de derecho

Visto el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

1. Como establece el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden tenerse en cuenta en el recurso documentos no presentados al Registrador al momento de la calificación.

2. En consecuencia, ha de mantenerse la calificación, pues de los documentos presentados a dicha calificación no se desglosaban debidamente los conceptos por los

que se reclamaban las distintas cantidades; todo ello, sin perjuicio de que, aportados dichos documentos a nueva calificación, revestidos de sus formalidades correspondientes, puedan realizarse las operaciones registrales pertinentes, si hubiera lugar a ello.

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, 5 de febrero de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.