

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

28463 *RESOLUCION de 10 de noviembre de 1987, de la Subsecretaría, por la que se convoca a don Angel Ramón Gutiérrez Álvarez de Tejera y don Carlos Caro y Fernández de Miranda en el expediente de sucesión del título de Vizconde de Campo Grande.*

Don Angel Ramón Gutiérrez Álvarez de Tejera y don Carlos Caro y Fernández de Miranda han solicitado la sucesión en el título de Vizconde de Campo Grande, vacante por fallecimiento de doña María del Carmen Álvarez de Tejera Jove, lo que, de conformidad con lo que dispone el párrafo tercero del artículo sexto del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, se anuncia para que en el plazo de quince días, a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 10 de noviembre de 1987.-El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

28464 *RESOLUCION de 19 de noviembre de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora doña Elena Gil Bayo, en nombre de la Caja de Ahorros de Valencia, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Valencia a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y un mandamiento judicial de cancelación, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Elena Gil Bayo, en nombre de la Caja de Ahorros de Valencia, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Valencia, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y un mandamiento judicial de cancelación, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

La Caja de Ahorros de Valencia instó procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Valencia, autos 129/1984, contra don José María Vidal Minguet, en ejecución de hipoteca establecida a favor de dicha Entidad sobre la vivienda de su propiedad, finca 2.989 inscrita en el Registro de la Propiedad número 12 de los de Valencia. Con fecha 11 de octubre de 1985, el expresado Juzgado libró en favor de dicha Entidad testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de la cancelación de cargas.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad número 12 de los de Valencia, fueron calificados con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente testimonio por adolecer de los siguientes defectos, el primero de naturaleza insubsanable. Primero: No haberse practicado la notificación ordenada en la regla quinta, párrafo segundo, del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, a los acreedores de la hipoteca unilateral inscrita el catorce de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro, inscripción 1.ª de la finca 2.989, antes 41.701, al folio 17 del tomo 1.416, libro 36 de la sección 4.ª de Ruzafa, que se comprendió en la certificación expedida el diecisiete de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro, conforme a lo preceptuado en la regla cuarta del citado precepto legal, que fue reclamada en su día por el Juzgado que ha conocido del procedimiento. Segundo: No hacerse constar, por alguno de los medios admitidos en derecho, si la finca adjudicada está o no arrendada, a los efectos de lo previsto en el artículo cincuenta y cinco de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.-Valencia a 30 de junio de 1986.-El Registrador de la Propiedad.-Fdo.: Enrique Colmer Sancho.»

III

La Procuradora de los Tribunales doña Elena Gil Bayo, en representación de la Caja de Ahorros de Valencia, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que la notificación exigida en el párrafo 2.º de la regla 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria no es aplicable a las Entidades acreedoras, a cuyo favor fue constituida la hipoteca unilateral por el deudor el día 29 de diciembre de 1983, en escritura autorizada por el Notario de Valencia señor Rodríguez Moldes, sobre un total de 119 fincas, a favor de 25 Entidades bancarias y de ahorro más, por cuanto no consta la aceptación de aquélla al amparo del libramiento de la certificación ordenada por la regla 4.ª del citado precepto. Que de las teorías constituidas por la doctrina para conceptualizar jurídicamente la hipoteca unilateral parece que el Registrador se acoge al criterio que entiende que es una hipoteca con condición suspensiva, en base al texto del artículo 225 del Reglamento Hipotecario, pero la situación de interinidad que se produce cuando la hipoteca unilateral no ha sido aceptada de momento por el acreedor, no puede equipararse, según parte de la doctrina, a una hipoteca sujeta a la condición suspensiva de que se produzca la aceptación por el favorecido y la adquisición de los derechos hipotecados por éste sólo puede producirse cuanto conste la aceptación en el Registro, puesto que la inscripción es constitutiva. Que la aceptación del acreedor, según la doctrina registral, no puede calificarse como condición, sino de «conditio iuris», así pues, cumplida por el acreedor dicha «conditio iuris» de la adquisición del derecho hipotecario y figurando en el Registro de la Propiedad como tal titular de la hipoteca es, desde entonces, cuando podrá ejercitar los derechos derivados de su condición de acreedor hipotecario. Que es por todo lo anterior, por lo que se considera que las veinticinco Entidades acreedoras antes citadas, no están comprendidas entre los acreedores a los que los artículos 131, regla 5.ª, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y 225 de su Reglamento exigen se les notifique la existencia del procedimiento, pues no son titulares de derechos condicionales y la adquisición de sus derechos hipotecarios no se ha producido al no constar en el Registro la aceptación. 2.º Que el Registrador al expedir la certificación a que se refiere la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, debe hacer constar por nota marginal al asiento de inscripción de la hipoteca ejecutada, el hecho de haber librado la misma, así como la existencia del procedimiento judicial sumario, con lo que queda cumplida la exigencia de conocimiento de dicho procedimiento a los acreedores beneficiarios de la hipoteca unilateral, así pues los acreedores que aceptan dicha hipoteca con posterioridad a la expedición de la certificación registral por la ejecución de una hipoteca anterior, adquieren sus derechos con posterioridad al hecho de haberse librado aquélla y la extensión de la nota marginal, y tienen oportunidad de conocer la existencia del procedimiento cuando accede al Registro la escritura de aceptación, por lo que el principio de publicidad hipotecaria que sustituye para los terceros adquirentes posteriores a la notificación judicial del procedimiento, despliega entonces toda su eficacia. 3.º Que en lo referente al segundo de los defectos apuntados, la manifestación de la situación arrendaticia en los supuestos de ejecución hipotecaria es cuestión extraña al propio procedimiento, por cuanto que sus normas reguladoras no pretenden ni exigen que consten en las actuaciones las circunstancias relativas a la ocupación o posibles asientos de la finca ejecutada, por ello una manifestación de tal carácter, efectuada en documento público por quien no ha sido parte en el hipotético arrendamiento es arriesgada y carece de sólido fundamento; por otro lado, el precepto invocado en la nota por el Registrador debe entenderse referido para los supuestos de ventas privadas excluyéndose las que tienen su origen en una subasta pública, como ocurre en el caso contemplado, en el que no es posible cumplir con la exigencia a que alude dicho funcionario, si tales circunstancias no se desprenden de la propia escritura o han quedado acreditadas en el procedimiento; y, aun así, ni el acreedor hipotecario ni la autoridad judicial que dicta el auto de adjudicación, podrán tener la certeza de un contrato locativo referido a la vivienda objeto de adjudicación.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó: I.-Sobre los hechos. 1.º Que con carácter previo a la presentación en el Registro del testimonio del auto de adjudicación y del