

MINISTERIO DE JUSTICIA

18679 *RESOLUCIÓN de 8 de julio de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Juana Cabrera Sierra, en nombre de doña Juana Sierra Careaga, contra la negativa de don Ricardo Olalla García, Registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Juana Cabrera Sierra, en nombre de doña Juana Sierra Careaga, contra la negativa de don Ricardo Olalla García, Registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El día 7 de octubre de 1987, ante el Notario de Icod de los Vinos, don Juan José Esteban Beltrán, los esposos don Joaquín Antonio Perdomo Acosta y doña María Candelaria Benítez Hernández, constituyeron hipoteca a favor del Banco Hispano Americano, sobre un edificio de su propiedad, sito en la citada ciudad, finca registral número 19.713 del correspondiente Registro de la Propiedad. Posteriormente, el día 17 de febrero de 1988, los referidos esposos otorgaron escritura de capitulaciones matrimoniales ante el Notario de La Orotava don Enrique Martín Iglesias, estableciendo el régimen de separación de bienes, adjudicando a la esposa el edificio hipotecado. Dicha escritura fue aclarada por otra de 17 de noviembre del mismo año, ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Carlos Sánchez Marcos, en el sentido de que el edificio que se adjudicaba constaba en realidad de dos plantas destinadas a salones, y al mismo tiempo, la esposa adjudicataria procede a la declaración de obra nueva construida sobre las dos plantas y división horizontal de todo el edificio, describiéndose como un edificio de cuatro plantas y ático con la división horizontal correspondiente.

En procedimiento judicial sumario, del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, cuyos autos fueron seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Icod de los Vinos, bajo el número 261/89, se adjudicó la finca a doña Juana Sierra Careaga, mediante Auto de 15 de julio de 1992. En la parte dispositiva de dicho Auto se hace constar lo siguiente: «Decido la adjudicación a doña Juana Sierra Careaga de la finca descrita en el hecho primero de esta Resolución, por la cantidad de 12.775.000 pesetas, igual al tipo que sirvió para la primera subasta de la expresada finca. Expídase a la adjudicataria o, en su caso, a su representación procesal o representación legal, ostentada por doña Juana Cabrera Sierra, testimonio de este Auto con el visto bueno de la que resuelve que será título bastante para la inscripción a su favor, previéndole que deberá presentarlo dentro de plazo reglamentario. Se ordena la cancelación de la inscripción hipotecaria causada por la primera copia de la escritura de préstamo base de este procedimiento, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquella, incluso las que se hubieren verificado después de expedida la certificación prevenida en la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, haciendo constar que se han practicado las notificaciones prevenidas en la regla 5.ª del mencionado artículo y que el valor de lo vendido fue superior al importe total del crédito del actor. Hablándose satisfecho la totalidad de las cantidades reclamadas por capital, intereses y costas. Póngase al adquirente en posesión de la finca, si así lo pidiere.» En el hecho primero se hace la siguiente descripción de la finca: «Urbana: Edificio de dos plantas cubierto de plancha de cemento, en el barrio de Buen Paso, término municipal de Icod, donde dicen Hoya del Hurón. Ocupa una superficie de 180 metros 21 decímetros cuadrados. Se compone de dos plantas, baja y alta, destinadas a salones carentes de distribución interior. Linda: Norte, termina en ángulo agudo entre la pista que va al Llano del Polvo o Tasana y una serventía; sur, don José Luis Méndez Roble, en línea de 14 metros 80 centímetros; este, serventía en línea de 27 metros 70 centímetros, y oeste, pista que va al Llano del Polvo o Tasana.»

II

Presentado testimonio literal del auto de adjudicación y el correspondiente mandamiento cancelatorio en el Registro de la Propiedad de Icod

de los Vinos, fueron calificadas con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por concurrir las circunstancias siguientes: Si bien en un principio se hipotecó un edificio de dos plantas, posteriormente fueron levantadas tres plantas más; del tenor literal del auto ahora presentado no se deduce claramente si lo que se subastó y adjudicó, fue el edificio en su totalidad o sólo las dos plantas originalmente hipotecadas. Del mandamiento cancelatorio resulta en principio que se han de cancelar todas las inscripciones posteriores a la inscripción de hipoteca. Contra esta nota cabe la posibilidad de interponer recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses desde la misma ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Icod de los Vinos, a 12 de julio de 1995. Firmado: Ricardo Olalla García.» Vuelta a presentar fueron objeto de la siguiente calificación: «Presentado el documento que antecede con fecha de hoy, se reitera la nota denegatoria de fecha 12 de julio de 1995. Icod de los Vinos, a 31 de octubre de 1995. Firmado: Ricardo Olalla García.»

III

Doña Juana Cabrera Sierra, en nombre de doña Juana Cabrera Careaga interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó:

I. En cuanto al primer defecto de la nota de calificación. Que conforme a los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, la hipoteca se extiende no sólo a las dos plantas iniciales sino a todo sobre ellas construido, sin necesidad de pacto expreso. Que, a mayor abundamiento, tal extensión de la hipoteca se pactó expresamente en la escritura de constitución de la misma (así se desprende de la inscripción registral cuarta), pacto que fue aceptado e inscrito por el Registrador al inscribir la escritura de constitución de hipoteca, lo que obliga a ser consecuente y no denegar la inscripción del auto con una nota calificatoria que se opone al contenido de los asientos del Registro, contrariando lo prevenido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. Que, por tanto, resulta inatacable el hecho de que la hipoteca es extensiva a las tres plantas construidas sobre las dos primeras inicialmente hipotecadas, quedando estas nuevas plantas afectas por la carga hipotecaria, con todas sus consecuencias y sin que dichas plantas hayan sido divididas horizontalmente, conforme a lo establecido en el artículo 405 del Código Civil. Además, en la certificación de cargas, ya constaba la división horizontal e inscripción de las nuevas fincas registrales de modo que cuando se participó en la subasta se hizo con consciencia de que se adjudicaría la finca original con todas sus mejoras, reflejadas en dicha certificación, lo que fue determinante del precio ofrecido, lo que se considera que existe un tercero de buena fe que acudió a la subasta judicial para alcanzar expectativas que, por ser rigurosamente legítimas, no pueden verse defraudadas. Que del artículo 123 de la Ley Hipotecaria resulta que al no haber pacto entre acreedor y deudor sobre distribución del crédito hipotecario, todas las fincas resultantes de la división responden de la totalidad del crédito hipotecario. Que con lo expuesto debe entenderse que han resultado subastadas y adjudicadas las tres nuevas plantas, a quien participó en la subasta y se adjudicó las originariamente hipotecadas. II. En lo que respecta al segundo defecto. Que procede analizar cuál es el alcance que tiene el mandato judicial que ordena cancelar las inscripciones posteriores a la hipoteca. Que en el caso objeto de este recurso no es aplicable el artículo 113 de la Ley Hipotecaria, ya que la nueva edificación no ha sido realizada por un tercer poseedor, sino por el mismo propietario de la edificación original, que es al mismo tiempo deudor hipotecario, extendiéndose la hipoteca a la nueva edificación, tanto en virtud del pacto expreso como por el principio de extensión de los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, pero sí es aplicable por analogía la tesis expuesta en cuanto a la integración de la nueva edificación en el dominio del adjudicatario por la subasta y también es admisible la tesis de no cancelación de las inscripciones posteriores.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: A) Que se entiende que la cuestión debatida en este recurso aparece suficientemente clara en la nota de calificación. B) Que citándose al tenor literal del auto de adjudicación, en éste se habla de «adjudicación... de la finca descrita en el hecho primero...». En dicho hecho primero, la descripción contenida habla únicamente de «edificio de dos plantas»; lo cual motiva una duda razonable, máxime cuando su Señoría, tuvo en el Juzgado a la vista la certificación expedida por el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, conforme previene el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en la que se refleja la descripción actualizada de la finca objeto

de ejecución. C) Que en lo referente a la cancelación de inscripciones posteriores, el mandamiento cancelatorio no es suficientemente claro respecto a esta cuestión.

V

El ilustrísimo Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Icod de los Vinos, informó sobre el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, seguido en dicho Juzgado.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias confirmó la nota del Registrador, fundándose en que, en definitiva, lo que se deduce del Auto de adjudicación es que se subastó el edificio original, sin afectar a las mejoras que se hubieran ejecutado, sólo pudiéndose hacer la ejecución de esa parte y en cuanto a la cancelación de las inscripciones posteriores, la generalidad justifica la incertidumbre provocada por el señor Registrador.

VII

El Procurador de los Tribunales don José Javier Marrero Alemán, en nombre de doña Juana Sierra Careaga apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones que constan en el escrito de interposición del recurso gubernativo, y añadió: 1.º Que una interpretación congruente de todo el contenido del Auto del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Icod de los Vinos, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, puede llevar a la conclusión de que adjudicado el edificio principal en subasta pública, también resultan adjudicadas sus mejoras por ministerio de la ley, por lo que el Auto debió inscribirse sin ninguna dificultad. 2.º Que con respecto a la orden de cancelación de todas las cargas posteriores no ofrece dificultades insalvables. Siguiendo el criterio de algunos tratadistas, las inscripciones posteriores a las que debe entenderse contraída la orden de cancelación son aquellas que perjudiquen a la hipoteca pero no los de las fincas nuevas resultantes de la división horizontal, ya que están afectados por la hipoteca en la misma medida que la finca principal y deben seguir su misma suerte, como el propio Auto judicial reconoce. 3.º Que otro aspecto a considerar es el de si el señor Registrador ha vulnerado los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. En este tema hay que señalar la Resolución de 30 de julio de 1993.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 117 del Reglamento Hipotecario:

1. Leída con detenimiento la nota de calificación impugnada, lo primero que se advierte es su incorrección y, consiguientemente la dificultad de precisión del objeto del recurso entablado. Conforme al artículo 19 de la Ley Hipotecaria, la nota de calificación debe reflejar con la debida claridad las concretas razones o defectos que a juicio del Registrador impiden la práctica de los asientos solicitados, a fin de que el interesado pueda subsanarlos o bien fijar de modo inequívoco el objeto del eventual recurso gubernativo (confróntese artículo 117 del Reglamento Hipotecario), exigencia ésta que no aparece satisfecha en la nota impugnada. En efecto, se alega en primer lugar que el auto presentado no expresa claramente cuál es el objeto que se subastó y adjudicó; sin embargo, la resolución calificada no puede ser más precisa en este punto, y así, en su parte dispositiva se dice literalmente lo siguiente: «Decido la adjudicación... de la finca descrita al hecho primero de esta resolución...» y en ese hecho se describe la siguiente finca en los términos en que exista cuando se constituye el gravamen, esto es, como «Urbana: Edificio de dos plantas cubierto de plancha de cemento, en el barrio de Buen Paso, término municipal de Icod, donde dicen "Hoya del Hurón". Ocupa una superficie de 180 metros 21 decímetros cuadrados. Se compone de dos plantas, baja y alta, destinadas a salones carentes de distribución interior. Linda: Norte, termina en ángulo agudo entre la pista que va al Llano del Polvo o Tasana y una servientía; sur, don José Luis Méndez Roble, en línea de 14 metros 80 centímetros; este, servientía en línea de 27 metros 70 centímetros, y oeste, pista que va al Llano del Polvo o Tasana».

2. Ciertamente que las mejoras realizadas por el hipotecante después de la constitución del gravamen pueden plantear dudas sobre si se extiende a las mismas la hipoteca ejecutada (y, consiguientemente, si han de enten-

derse incluidas en la adjudicación realizada, pese a lo previsto en el auto de adjudicación), pero se trata en todo caso de cuestiones que el Registrador ha de resolver atendiendo a la naturaleza específica de las mejoras realizadas, y a las previsiones legales y contractuales sobre la extensión del concreto gravamen constituido, sin que pueda eludirlas amparándose en una pretendida indeterminación inexistente del auto calificado.

3. Se dice en segundo lugar, que conforme al mandamiento se han de cancelar en principio todas las inscripciones posteriores a la inscripción de hipoteca; pero esto no puede ser en modo alguno un argumento para suspender la práctica de toda posible cancelación; precisamente, lo que al Registrador debe decidir a la vista de tal mandamiento es si procede o no la cancelación de todos estos asientos posteriores y, en caso negativo, cuáles son las razones por las que no accede a la cancelación de alguno de ellos. Tampoco, en este segundo punto, hay, pues, un verdadero defecto ni obstáculo para la práctica de los asientos pretendidos, que pueda ser objeto de examen en el presente recurso.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 8 de julio de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

18680 RESOLUCIÓN de 16 de agosto de 1997, del Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hace público el programa de premios para el sorteo especial que se ha de celebrar el día 23 de agosto de 1997.

SORTEO ESPECIAL

El próximo sorteo especial de la Lotería Nacional, que se realizará por el sistema moderno, tendrá lugar el día 23 de agosto de 1997, a las doce horas, en el salón de sorteos sito en la calle de Guzmán el Bueno, 137, de esta capital, y constará de 12 series de 100.000 billetes cada una, al precio de 5.000 pesetas el billete, divididos en décimos de 500 pesetas, distribuyéndose 317.083.000 pesetas en 35.451 premios de cada serie.

Los billetes irán numerados del 00000 al 99999.

Premios	Pesetas
<i>Premio especial</i>	
1 premio especial de 395.000.000 de pesetas para una sola fracción de uno de los billetes agraciados con el premio primero	395.000.000
<i>Premios por serie</i>	
1 de 50.000.000 de pesetas (una extracción de 5 cifras)	50.000.000
1 de 10.000.000 de pesetas (una extracción de 5 cifras)	10.000.000
50 de 125.000 pesetas (cinco extracciones de 4 cifras)	6.250.000
1.100 de 25.000 pesetas (11 extracciones de 3 cifras) ..	27.500.000
3.000 de 10.000 pesetas (tres extracciones de 2 cifras)	30.000.000
2 aproximaciones de 1.150.000 pesetas cada una para los números anterior y posterior al del que obtenga el premio primero	2.300.000
2 aproximaciones de 500.500 pesetas cada una para los números anterior y posterior al del que obtenga el premio segundo	1.213.000
99 premios de 50.000 pesetas cada uno para los 99 números restantes de la centena del premio primero	4.950.000
99 premios de 50.000 pesetas cada uno para los 99 números restantes de la centena del premio segundo	4.950.000