

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

22953 *RESOLUCIÓN de 15 octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Urquijo, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benidorm número 2, don Luis F. Pellón González, a practicar una cancelación ordenada por mandamiento judicial, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Elena Gil Bayo, en nombre del «Banco Urquijo, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benidorm número 2, don Luis F. Pellón González, a practicar una cancelación ordenada por mandamiento judicial, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El «Banco Urquijo, Sociedad Anónima», formalizó, el 2 de marzo de 1989, escritura de hipoteca con determinada señora respecto a la finca registral 13.123 del Registro de la Propiedad de Benidorm número 2, por la cantidad de 12.000.000 pesetas. La deudora, el 7 de septiembre de 1989, procedió a dividir la finca registral número 13.123 en dos fincas, la 19.370 y la 19.368, y el 14 de septiembre siguiente vendió la finca 19.368 a cierta persona. Las escrituras, tanto las de división como la de venta, no se inscribieron hasta el día 11 de octubre de 1990. El 4 de septiembre de 1990, previo requerimiento notarial, el citado Banco inició el procedimiento judicial sumario ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Benidorm, autos de ejecución hipotecaria número 378/1990. El 23 de noviembre de 1990 se emitió certificación de cargas, teniendo conocimiento entonces el acreedor hipotecario de la división y venta antes referida, notificó a la tercera adquirente el procedimiento hipotecario, como exige la regla 5.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. La compradora del piso dividido presentó querrela por estafa contra la vendedora, acordando el Juzgado que sólo se subastará la finca registral 19.370, suspendiéndose la subasta respecto a la finca vendida. Efectuada la subasta pública de la referida finca registral, se adjudicó al «Banco Urquijo, Sociedad Anónima», mediante auto de 9 de diciembre de 1993, que fue inscrito en el Registro de la Propiedad.

El 18 de abril de 1995 el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Benidorm expidió mandamiento, ordenándose por el Juez la cancelación de la hipoteca objeto de subasta, como de las cargas posteriores, haciéndose constar, mediante la adición primera, que la cancelación interesada sólo se debía efectuar de la responsabilidad hipotecaria del bien adjudicado y subastado (finca registral número 19.370), consignando «que debería continuar subsistente la responsabilidad hipotecaria de la otra finca no subastada (finca registral 19.368)».

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 2, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado el mandamiento que antecede del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Benidorm, derivado del procedimiento sumario 378/1990, y previa calificación registral conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100

de su Reglamento y vistos los artículos 122, 123 y 125 de la Ley Hipotecaria y 1.145 del Código Civil, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de marzo de 1989 y 12 de febrero de 1988, se suspende la cancelación interesada, porque al implicar una cancelación parcial según Registro de una hipoteca, y gravando la misma por razón de su procedencia, no sólo a la finca adjudicada sino también a otra finca perteneciente a distinto titular, sin haberse verificado la distribución de responsabilidad de dicha hipoteca por ambas partes, no se puede prescindir del consentimiento de este último para ello, porque por el juego de la solidaridad resultante de los artículos mencionados puede concentrarse el gravamen de forma arbitraria e incluso desproporcionada sobre dicha finca, con evidente perjuicio de su titular. Contra esta nota cabe, además de contender ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez e inscribibilidad del título, recurrir gubernativamente ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana dentro del plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, todo ello en los términos que se previenen en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento dictado para su aplicación. Benidorm, 1 de junio de 1995, el Registrador. Firma ilegible».

Posteriormente, el Juzgado hace una adición en el mandamiento referido, de fecha 12 de septiembre de 1995, para hacer constar que la suma percibida en la oportuna subasta es a cuenta de la responsabilidad hipotecaria que continúa subsistente sobre la finca registral número 19.368. Presentado nuevamente el mandamiento fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado el precedente mandamiento al asiento 1.257 del diario 10, con vistas de las dos precedentes adiciones, así como de la anterior nota de este Registro, y previa calificación registral conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y vistos los artículos 122, 123 y 125 de la Ley Hipotecaria, y 1.145 del Código Civil, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de marzo de 1989 y 12 de febrero de 1988, suspendo la cancelación interesada por los mismos motivos referidos en la anterior nota de este Registro y en su lugar, a petición del presentante, he tomado anotación de suspensión por plazo de sesenta días hábiles, contados a partir de hoy, al tomo 694, libro 208, folio 146, finca 19.370, anotación letra E. Contra esta nota cabe, además de contender ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez e inscribibilidad del título, recurrir gubernativamente ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana dentro del plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, todo ello en los términos que se previenen en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento dictado para su aplicación. Benidorm, 28 de septiembre de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

III

La Procuradora de los Tribunales doña Elena Gil Bayo, en representación del «Banco Urquijo, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el señor Registrador invoca los artículos 122, 123 y 125 de la Ley Hipotecaria, así como el artículo 1.145 del Código Civil, por entender imprescindible el consentimiento del tercero que adquirió la otra parte de la finca. Que se considera: 1.º Que no puede haber perjuicio para el tercer adquirente cuando la responsabilidad hipotecaria que pesa sobre la finca es de la total hipoteca que se constituyó. Que, en caso de inscribirse el mandamiento cancelatorio, habría que anotar lo que recoge el Juzgado en la última adición y tal anotación favorecería enormemente al tercero, pues la responsabilidad hipotecaria de su finca habría disminuido. 2.º Que con independencia a lo anterior el artículo 123 de la Ley Hipotecaria establece y permite, en los casos como el que se discute, que la finca hipotecada se divida sin distribuirse el crédito hipotecario. Que, en este caso, el acreedor hipo-

tecario se vio en la obligación de proseguir la ejecución solamente respecto a una de las fincas, por lo que, si el citado precepto permite que se siga la ejecución sólo respecto de una de ellas, deberá afectar solamente la cancelación correspondiente a la finca ejecutada y subastada, ya que si no fuera así se produciría una tremenda injusticia y una total indefensión al recurrente que ha seguido el proceso hipotecario por sus cauces y de acuerdo con lo exigido por los Tribunales, sin que ahora pueda obtener la cancelación que exige la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria respecto a la finca que se adjudicó. Que tal situación conculca lo establecido en el artículo 7 del Código Civil, y de mantenerse la calificación registral se violaría el artículo 24 de la Constitución Española. 3.º Que no cabe la menor duda que el mantenimiento de la calificación registral obligaría al recurrente a dos alternativas, o cancelar la hipoteca de las dos fincas, con lo cual perdería el crédito que no obtuvo en la subasta de la parte que fue licitada, o, de otro modo, no podría obtener la cancelación de la finca que se adjudicó, incumpléndose lo establecido en la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con todos los perjuicios que evidentemente ello le ocasiona al desmerecer totalmente su propiedad.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que las facultades dominicales de todo titular registral como propietario implican y conllevan la posibilidad de realizar actos de administración y de disposición, lo que no impide que, en todo caso, los derechos de los eventuales titulares de derechos reales puedan verse perjudicados por tales actos, en la medida que el arrastre de cargas que registralmente se practique sobre la finca registral sirve para dejar a salvo los derechos de aquéllos en toda su extensión, por cuanto que todo tercero a través de la institución registral puede conocer la situación jurídica de su eventual adquisición, puesto que adquiere en virtud de la publicidad material que del Registro resulta y, por tanto, con conocimiento en todo caso del gravamen hipotecario que pesa sobre su finca, estando protegida su adquisición en virtud de la fe pública registral, sólo con las limitaciones y cargas con que consta inscrito el derecho de su «tradens», debiendo ser protegido por los demás resortes que la Ley le concede, puesto que a él se le considera como dueño y debe ser tratado como tal, mientras su apariencia no sea negada por los medios oportunos. Que el hecho de que el actor recurrente no tuviera conocimiento de la división y posterior venta no empaña la validez del acto desde un punto de vista civil. Que, en el caso presente, la modificación subjetiva de la obligación garantizada, por sustitución del nuevo titular registral en el lugar del primitivo, es indiferente para el acreedor hipotecario. Que, en cualquier caso, la protección del derecho real de hipoteca se realiza a través de mecanismos previstos en la Ley para que los derechos del acreedor queden salvaguardados, conforme dicen los artículos 22, 23 y 25 de la Ley Hipotecaria. Que ejecutada la hipoteca contra el tercero, titular de la finca dividida, éste en lógica tiene que tener mecanismos legales para resarcirse de lo pagado, siendo aplicable el artículo 1.158, párrafo segundo, del Código Civil, teniendo, por tanto, el derecho de repetición previsto. Que, en este caso, el tercero, a tenor de lo que resulta del Registro, no ha tenido a su alcance los mecanismos que la Ley concede. Que pretender la cancelación parcial de la hipoteca por ejecución parcial de la misma, sin haberse previsto los resortes legales para que el tercero no se vea sorprendido por la futura ejecución de su propiedad, por la misma hipoteca y sin perjuicio de la afirmación del acreedor concretada en la diligencia de adición del documento calificado de concretar y fijar unilateralmente la cuantía de la eventual ejecución futura por una simple operación aritmética, no garantiza en todo caso la plena salvaguarda de los intereses del tercero que registralmente merecen la adecuada protección. Todo ello impone que sea necesario su consentimiento para concretar la responsabilidad de su finca. Que acceder a la cancelación parcial solicitada contradiría «a sensu contrario» lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley Hipotecaria, que no admite pueda ser liberada una finca hipotecada de su responsabilidad cuando la cantidad por la que se ha ejecutado es inferior a aquella de la que responde, y con lo dispuesto en el artículo 1.860 del centro directivo, reforzado con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

V

La ilustrísima señora Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Benidorm informó sobre los trámites seguidos en el procedimiento judicial sumario hasta llegar al auto de adjudicación de 9 de diciembre de 1993.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador, fundándose en que la hipoteca es una y viene en su integridad a gravar las dos fincas segregadas, sin que pueda cancelarse sólo sobre una de ellas, sin que se haya determinado previamente el reparto de la carga de cada una de ellas, ni consienta el adquirente tal reparto.

VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 122 a 125 y 131, regla 17 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de este centro directivo de 12 de febrero de 1988 y 27 de marzo de 1989,

1.º Son hechos a tener en cuenta en la resolución del presente recurso los siguientes: a) Se constituye hipoteca que grava un piso; b) con posterioridad, el deudor hipotecante divide dicho piso en dos, inscribiéndose ambos en folios separados y arrastrándose la hipoteca en ambos sin distribuir; c) dicho deudor vende uno de los pisos en que fue dividido el originariamente hipotecado; d) impagada la deuda, el acreedor inicia el procedimiento judicial sumario para hacer efectivo su derecho sobre ambos pisos; e) habiéndose presentado querrela por estafa por el comprador del piso vendido contra el vendedor, aquél solicita y obtiene en resolución judicial firme la suspensión del Procedimiento Judicial Sumario en cuanto se refiere al piso que compró; f) siguiendo la ejecución contra el piso que permanece en propiedad del deudor, se adjudica el mismo al acreedor por una cantidad inferior a la reclamada, ordenándose por el Juez la cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca ejecutada; g) el Registrador suspende porque, al no haberse realizado la distribución de la hipoteca, es preciso el consentimiento del titular del piso cuya ejecución se suspendió; h) el Juzgado hace una adición al mandamiento expresando la suma percibida en la ejecución «a cuenta de la responsabilidad hipotecaria que continúa subsistente sobre la finca» no ejecutada; i) el Registrador reitera la calificación anterior.

2.º Es evidente que la división de la finca hipotecada sin consentimiento del deudor es para éste una «res inter alios acta», que en ningún caso le puede perjudicar, por lo que, impedido de ejecutar las dos fincas en que se dividió la hipotecada por una resolución firme, en cuya procedencia no puede entrar esta Dirección General, es lógico que la ejecución de la otra finca traiga consigo la cancelación de la hipoteca que gravaba la misma, pues la garantía ya se ha hecho efectiva en ella, y sin que se pueda aplicar la doctrina de este centro directivo a la que alude el Registrador, ya que en el presente supuesto no existe una distribución unilateral realizada voluntariamente por el acreedor, sino el hecho de que, ejecutada la garantía sobre una de las fincas en que se dividió la primitiva, dicha garantía ya ha producido, respecto a esa finca, todos sus efectos, por lo que no puede subsistir.

3.º Además de lo anterior, no se puede decir que el propietario de la otra finca es perjudicado, porque antes de la ejecución su finca respondía, conforme al artículo 123 de la Ley Hipotecaria, de la total cantidad garantizada con la hipoteca, mientras que ahora, habiéndose reducido el crédito, responde de una cantidad inferior.

4.º Por todo lo anterior, es procedente la cancelación ordenada, siendo, además, conveniente, en aras de la concordancia del Registro con la realidad, hacer constar en la finca respecto de la que se suspendió el procedimiento, la minoración de responsabilidad en la cantidad por la que se adjudicó la finca ejecutada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del auto presidencial y de la calificación del Registrador.

Madrid, 15 de octubre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.