

II

Presentada copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Vivero fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento por el Registrador que suscribe, se suspende la inscripción del mismo, por el defecto subsanable de que la responsabilidad por intereses (ordinarios y de demora), excede de cinco anualidades de intereses ordinarios, conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, artículo que sólo se refiere a dichos intereses ordinarios como se deduce de su propia redacción ("la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue intereses...") y del primer párrafo del artículo 115 de la misma Ley. No se toma anotación de suspensión que no ha sido solicitada.—Vivero, 9 de julio de 1998.—El Registrador. Sigue la firma.

III

Don Francisco Ángel Rodríguez-Gigirey Pérez, Abogado, en representación de «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: que los intereses moratorios derivan del incumplimiento por mora y en consecuencia, por su carácter penalizador, deben ser calculados a un tipo superior a los remuneratorios, que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria fija un límite máximo al pacto sobre responsabilidad hipotecaria por intereses frente a terceros, libertad de pacto que puede ejercitarse bien fijando el número de años dentro del máximo permitido, bien fijando simplemente una cantidad máxima según Resoluciones de esta Dirección General de 19.01.96 y 13.03.96; que la hipoteca en este caso no sólo respeta dicho límite sino que no lo alcanza al garantizarse intereses ordinarios de un año y moratorios de tres; que en la constitución de hipoteca la garantía de los intereses aparece configurada como una hipoteca de máximo, con fijación de plazo y tipo máximo de interés, acorde con las exigencias de la Resolución de 16 de diciembre de 1996, por lo que ha de concluirse que la calificación no resulta ajustada a derecho.

IV

El Registrador informó en defensa de su nota: Que no comprende cuál sea la razón o deber por el que los intereses de demora hayan de ser superiores a los ordinarios tal como aduce el recurrente; que las resoluciones invocadas por el mismo no resuelven la cuestión pues en unas la cantidad garantizada por intereses no rebasaba el límite de los correspondientes a cinco anualidades al tipo de los ordinarios y en otras la garantía de los mismos era conjunta; que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria claramente se refiere a los intereses ordinarios como resulta de su redacción, referida a un «crédito» que devengue intereses, no a la conducta posterior del deudor incumplidor, o los intereses «vencidos», que han de considerarse como los ordinarios o remuneratorios; que las resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 distinguen claramente ambos tipos de intereses por su distinta naturaleza y si bien admite la garantía de los moratorios exige que se computen conjuntamente a los solos efectos del límite establecido en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, límite éste que habrá de respetarse no solo formalmente, en cuanto al número de anualidades, sino cuantitativamente por referencia a los intereses ordinarios que son los únicos que el precepto contempla.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia resolvió admitir el recurso, revocando la nota de calificación, fundándose en que si bien frente a terceros no cabe repetir contra la finca hipotecada por cantidad superior a la legalmente prevista incluso en caso de pacto, tal límite no juega entre las partes, de suerte que cualquiera que sea el sistema que se siga para el computo de los intereses garantizados su trascendencia es meramente procesal y limitada a personas muy concretas, lo que no puede constituir motivo para rechazar su inscripción.

VI

El Registrador apeló la anterior decisión reiterando los argumentos de su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 12 y 114 de la Ley Hipotecaria; 220 de su Reglamento, y las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 18 de diciembre de 1999 y 14 y 17 de marzo de 2000.

1. Se recurre la negativa del Registrador a inscribir la garantía hipotecaria de un préstamo que se basa en que los intereses que se garantizan, una anualidad de los ordinarios hasta una suma máxima y tres de los moratorios, igualmente hasta una cantidad máxima, ambas resultado de aplicar al capital prestado un tipo máximo dentro de la variabilidad prevista para los mismos, excede del máximo permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria que, a su entender, es el de cinco anualidades de intereses ordinarios.

2. El defecto no puede confirmarse. La doctrina de esta Dirección General, contenida en Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22 de julio de 1996 entre otras, una vez sentada la distinta naturaleza y régimen de los intereses remuneratorios y moratorios, diverso origen y título para lograr su efectividad, ha admitido la posibilidad de extender la garantía hipotecaria a los segundos siempre que, por exigencias del principio de especialidad (cfr. artículo 12 de la Ley Hipotecaria), se precise claramente en que medida lo están, con independencia de la garantía prevista para los primeros, de suerte que no pueda aplicarse la cobertura establecida para unos a los otros. Por lo demás, el argumento de que han de computarse conjuntamente uno y otro tipo de intereses no pretende otra cosa, tal como precisara la Resolución de 18 de diciembre de 1999 —y que han ratificado las de 14 y 17 de marzo de 2000—, sino afirmar que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, mas, respetada esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o de demora, realmente devengados y cubiertos por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria —dentro de los máximos legales— aun cuando se reclamen intereses remuneratorios de los cinco últimos años e intereses moratorios también de los cinco últimos años, si así procediera, por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengan unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de dichos límites.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 8 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

7563

RESOLUCIÓN 9 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 1, don Eladio Ballester Giner, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Campins Pou, en nombre del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 1, don Eladio Ballester Giner, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de Juicio declarativo de Menor Cuantía número 897/1994, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número 5, de los de Palma de Mallorca, a instancia del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra determinadas personas, fue dictada Sentencia el 4 de octubre de 1995, en la que se estima la demanda interpuesta y declara la rescisión de los contratos de compraventa de las fincas registrales números 26.867 y 18.076N, al haber sido hechos en fraude de acreedores y que una vez firme la resolución se cancelan las inscripciones en el Registro de la Propiedad referidas a las transmisiones citadas. Dicha resolución judicial que fue recurrida en apelación por los demandados, fue confirmada en todas sus partes, previa desestimación del recurso por Sentencia de la Audiencia Provincial de 12 de febrero de 1997. Esta última sentencia fue también recurrida en casación, recurso que aún no se ha resuelto.

El «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», al amparo de lo dispuesto en los artículos 1.722 y 1.723 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, interesó la ejecución provisional de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 5 de Palma de Mallorca, de 4 de octubre de

1995, confirmada por la Audiencia Provincial en fecha 12 de febrero de 1997. El citado Juzgado en el que se sigue el expediente de ejecución provisional libró mandamiento al Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 1 a fin de que cancele todos cuantos asientos e inscripciones hayan causado las escrituras de compraventa en los Libros a su cargo con relación a la finca registral número 18.076N.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 1, por el Registro fue remitido al Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 5 de la misma ciudad el siguiente oficio: «Ilmo. Sr. No es posible practicar las cancelaciones ordenadas en el adjunto Mandamiento, ya que se han dictado en virtud de una ejecución provisional de una sentencia recurrida ante el Tribunal Supremo, lo que no se aviene con la naturaleza del asiento de cancelación que es de carácter definitivo. Palma, a 30 de septiembre de 1997.» Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales, don José Campins Pou, en nombre del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la referida nota, y alegó: I. Que la calificación registral que se recurre infringe el artículo 297 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el 257 de su Reglamento, todo ello en relación con el artículo 18.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que igualmente dicha calificación supone conculcación de lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que el Registrador de la Propiedad carece de todo tipo de potestad para dejar sin efecto o incumplir lo ordenado por la autoridad judicial. II. Los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 193 del Reglamento Hipotecario, en cuanto establecen las circunstancias de las cancelaciones para que causen eficacia cancelatoria.

IV

El Registrador en defensa de la nota, informó: Que el 20 de septiembre de 1997, fue presentado en el Registro el Mandamiento del Juzgado de Primera Instancia, número 5, de Palma de Mallorca. El 30 de septiembre del mismo año, fue expedido un oficio al Ilmo. Sr. Juez del citado Juzgado, manifestando que no era posible practicar las cancelaciones ordenadas, por cuanto la sentencia estaba recurrida ante el Tribunal Supremo. El 6 de octubre de 1997, fue retirado el documento por el presentante, sin que este solicitara fuera tomada la anotación preventiva por defecto subsanable. El 15 de diciembre de 1997, una vez caducado el asiento de presentación en el Libro Diario del Registro, fue presentado ante el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, recurso gubernativo contra la calificación reflejada en el oficio librado ante el Juez competente. Que en cuanto a las calificaciones de los Registradores hay que estar con los que dicen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. Que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria admite como títulos inscribibles la escritura pública, la ejecutoria o documento auténtico. Esta autenticidad se refiere tanto a los documentos notariales, falta de estampilla en la legalización, como en los documentos judiciales y no lo es una sentencia recurrida por falta de firmeza, porque constituye un «iter» a recorrer hasta su resolución. Que el argumento más claro que se puede aportar es el artículo 82.1º de la Ley Hipotecaria, que recoge el principio de consentimiento formal. Que en cuanto al mandamiento ordenado, la cancelación de la inscripción y anotaciones posteriores, al depender de un asiento principal sin resolver, mal se puede ordenar al Registrador la cancelación de ningún tipo de asiento. Que hay que tener en cuenta la Resolución de 23 de junio de 1960 y 22 de julio de 1961. Que las conclusiones a que llegó la Comisión Permanente del Poder Judicial, el 3 de febrero de 1983, en la cuestión segunda son: «insistir en la inserción literal de la resolución respectiva, en observancia de los artículos 65 del Reglamento Hipotecario y 36 del Reglamento del Registro Mercantil, haciendo constar la firmeza de la misma únicamente en caso de cancelación.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, confirmó la nota del Registrador fundándose en lo establecido en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que el artículo 1.722 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite la ejecución provisional de la sentencia, aunque se haya interpuesto y admitido el recurso de casación y el auto apelado deja carente de contenido lo resuelto de modo firme por la Audiencia Provincial al dar lugar a dicha ejecución provisional.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 245 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1, 3, 40-d, 42-1.º, 3.º y 4.º, 79-3.º, 82 y 97 de la Ley Hipotecaria; 787 y 1.722 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000; 100, 174-3.º y 198 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1990.

1. La única cuestión que debe decidirse es si procede la cancelación de unas inscripciones de dominio en base a los siguientes documentos: 1) Testimonio judicial de una sentencia no firme dictada en primera instancia y confirmada por la Audiencia, en cuyo fallo se declara la rescisión de determinadas compraventas procediendo cancelar las inscripciones de dominio causadas; 2) Mandamiento de cancelación dictado en trámite de ejecución provisional de sentencia, que se lleva a efecto a pesar de estar actualmente recurrida en casación ante el Tribunal Supremo. El Registrador no practica las cancelaciones precisamente por haberse decretado su ejecución provisional de sentencia recurrida en casación, lo que no se aviene con la naturaleza del asiento de cancelación que es de carácter definitivo.

2. Conforme a los artículos 3.º y 82 de la Ley Hipotecaria y 174.III del Reglamento Hipotecario, las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán, de faltar el consentimiento del titular registral, sino por sentencia firme. La firmeza de los asientos registrales está bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo pueden ser rectificadas en virtud de pronunciamientos judiciales firmes.

3. Esta doctrina no es alterada por los preceptos que permiten la ejecución provisional de las resoluciones judiciales no firmes, porque esta ejecución sólo puede comprender medidas de efectividad que no estén en contradicción con su provisionalidad, como ocurre con la ejecución de las mismas sentencias firmes cuando aún es posible el recurso de audiencia en rebeldía (conforme al artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No se trata de cerrar el Registro a todas las consecuencias de la sentencia dictada, sino de que los asientos registrales que en su virtud se produzcan guarden exactas congruencias con la realidad extrarregistral. En nuestro ordenamiento registral las situaciones litigiosas que afectan a la existencia de los derechos inscritos tienen acceso al Registro a través de la anotación preventiva de demanda (artículo 42.1º de la Ley Hipotecaria). Y existiendo ya sentencia ejecutable no hay obstáculo para que el que la haya obtenido consiga la anotación preventiva al modo que ocurre en el artículo 767.III de la Ley de Enjuiciamiento Civil y a fin de impedir que la titularidad registral cuestionada por aquella, tenga efectos prácticos en contradicción con la ejecución provisional de la sentencia que lo niega, lo que puede conseguirse al amparo del espíritu (conforme al artículo 4 del Código Civil) si no de la letra del artículo 42.3º y 4º de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 9 de marzo de 2001. La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares.

7564

RESOLUCIÓN de 10 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Adelardo García de la Lama e Iñigo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 11, don José Ramón Calleja Domingo a inmatricular una finca por título público, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Juan Antonio Gozalo de Apellaniz, en nombre de don Adelardo García de la Lama e Iñigo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 11, don José Ramón Calleja Domingo a inmatricular una finca por título público, en virtud de apelación del recurrente.