III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

8806 *RESOLUCIÓN 15 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis Bonet Baguena, contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana, número uno, don Manuel Uña Llorens, a practicar determinada cancelación de hipoteca ordenada como consecuencia de un procedimiento penal, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de Los Tribunales, don José Antonio Peiró Guinot, en nombre y representación de don José Luis Bonet Baguena, contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Castellón de la Plana número uno, don Manuel Uña Llorens, a practicar determinada cancelación de hipoteca ordenada como consecuencia de un procedimiento penal, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En ejecutoria número 3 de 1994, tramitada en la Audiencia Provincial de Castellón, Sección Primera, dimanante del Rollo 101/93, Procedimiento Abreviado número 28/91 del Juzgado de Instrucción de dicha ciudad número 4, en cuyos autos fue dictada sentencia, con fecha de 10 de noviembre, en la que se decreta la nulidad de la escritura de constitución de hipoteca otorgada para garantizar un préstamo de 5.000.000 de pesetas concedido por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segorbe, sobre la finca sita en Castellón, calle Rafalafena, 34, así como sobre la plaza de aparcamiento número 10 de la citada finca, que fue autorizada por el Notario de dicha ciudad, don Miguel Ángel Bisbal Martínez, el 16 de agosto de 1989, así como la cancelación de las inscripciones en el Registro de la Propiedad dimanante de dicha carga real inmobiliaria.

El 22 de junio de 1996 el Presidente de la Audiencia Provincial de Castellón expidió mandamiento al Registro de la Propiedad de Castellón, número uno, con el fin de llevar a efecto la cancelación de las inscripciones acordadas en la sentencia, haciéndose constar la firmeza de la misma.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad, de Castellón número uno, junto con oficio ampliatorio o de complemento del mismo dictado por el mismo órgano judicial, con fecha 22 de enero de 1997, fueron calificados con la siguiente nota: «No procede practicar la cancelación decretada en el precedente mandamiento, porque ni del mismo, ni del oficio ampliatorio y complementario dictado por el Presidente de la sección Primera de la Audiencia Provincial, se desprende que el titular registral del derecho de hipoteca cuya cancelación se pretende, haya intervenido como parte en procedimiento o haya prestado su consentimiento a dicha cancelación, tal y como previenen los artículos 20,38, 40, d) y 82 de la Ley Hipotecaria; y 24 de la Constitución Española, que exige dicha presencia para evitar su indefensión. Contra esta nota cabe entablar recurso gubernativo durante el plazo de cuatro meses ante el señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma regulada en el artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Castellón, 4 de abril de 1997. El Registrador, Manuel Uña Llorens».

III

El Procurador de los Tribunales, don José Antonio Peiro Guinota en nombre y representación de don José Luis Bonet Baguena interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que el recurrente era propietario de la vivienda y plazas de aparcamiento antes referidas por escritura de compraventa otorgada el 30 de abril de 1988 por doña F.S.S.H. a quien pertenecían por donación de sus padres, en escritura otorgada el 7 de enero de 1988. Esta escritura no estaba inscrita en el Registro de la Propiedad, inscribiéndose el 17 de julio de 1989. El día 19 de agosto de 1989, doña F.S.S.H. como titular registral constituyó hipoteca sobre las dos fincas antes señaladas. Ante el impago la entidad prestamista instó procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, interponiendo don José Luis Bonet Baguena querella criminal, que fue notificada a la entidad prestamista, en la que entre otros se solicitaba la suspensión del procedimiento judicial sumario, a lo que se opuso la entidad prestamista. El Juzgado de Primera Instancia de Segorbe dictó providencia acordando la suspensión del procedimiento. Que en fecha 10 de noviembre de 1993 la Audiencia Provincial dictó sentencia en la que se condenaba a don P.L.M. por delito de estafa y en la que se decretaba la nulidad de la escritura de hipoteca, otorgada el 16 de agosto de 1989 ante el Notario con residencia en Castellón don Miguel Ángel Bisbal Martínez, para garantizar la devolución del préstamo de cinco millones de pesetas concedido por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segorbe, sobre la finca sita en Castellón calle Rafalafena 34, piso 31, puerta 12 (registral 11.224) así como sobre la plaza de aparcamiento número 10 de dicha finca, así como la cancelación de las inscripciones en el Registro de la Propiedad dimanante de dicha carga real inmobiliaria la sentencia fue notificada a la entidad prestamista. Que la calificación registral no se ajusta a derecho, porque, la resolución judicial ha sido dictada en procedimiento criminal. Que la entidad prestamista no ha sido parte en el procedimiento «porque no ha querido» pues tuvo pleno conocimiento del mismo y que quien más perjudicado resulta es el recurrente y que por el contrario la nulidad de la escritura de hipoteca no priva al acreedor hipotecario de ejecutar su derecho de crédito sobre todos los bienes presentes y futuros del deudor.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: 1. Que es óbice para practicar la cancelación solicitada la presencia de un titular registral, cuyo derecho real inscrito se pretende cancelar, sin haber consentido tal cancelación, ni haber sido demandado en el procedimiento que ha originado el mandamiento cancelatorio (artículos 1, párrafo 31 y 38 de la Ley hipotecaria, en cuanto plasman el principio de legitimación registral y su presunción legal de exactitud; artículo 20 del mismo cuerpo legal que refleja el principio de tracto sucesivo y artículos 40 y 82 de la citada ley que exigen dicho consentimiento o juicio declarativo contra aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho, así como los artículos 109 y 110 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y 24 de la Constitución Española 2. Que en cuanto a que el acreedor hipotecario no ha sido parte en el proceso criminal «porque no ha querido» arguyendo su conocimiento de la suspensión del procedimiento judicial sumario, cabe alegar, que de tal suspensión no ha habido constancia en el Registro. Que el acreedor hipotecario no fue parte en el procedimiento criminal porque no pudo. Que son de distinta naturaleza el procedimiento de ejecución hipotecaria y el penal y que el acreedor hipotecario no se muestra de acuerdo con la suspensión del procedimiento ejecutivo, como señala el recurrente, si no que se opone a la misma por considerarse ajeno a los hechos en que se funda la querella criminal en que se basa dicha ejecución.,

sin que pueda equipararse la posición jurídica de demandado, parte en el proceso, con la de notificado «a posteriori» de un fallo ya recaído. 3. Que ni el recurrente ni el Tribunal Juzgador ponen en duda que el acreedor hipotecario está protegido por la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que el artículo 1911 del Código Civil se limita e enunciar el principio de responsabilidad patrimonial universal que poco tiene que ver con el recurso. Al respecto cita las resoluciones de 29 de enero de 1940, 11 de agosto de 1960 y 11 de enero de 1993. Que ratificó el auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 10 de enero de 1991.

V

La Sección Primera de la Audiencia Provincial de Castellón informó que el mandamiento de cancelación, cuya negativa se impugna por el recurrente, no lesionó el legítimo derecho del acreedor hipotecario, porque, aunque no fuera parte en el procedimiento se debió única y exclusivamente a su pasiva actitud, sin que quede lesionado su legítimo derecho de defensa, pues, para que exista indefensión se exige, que el interesado a cuyo favor se alega dicho vicio, haya actuado con la debida diligencia en defensa de sus intereses, de modo que ni siquiera haya tenido conocimiento cuando menos extraprocesal de la existencia del litigio.

VI

El Presidente en funciones del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe y en la resolución de esta Dirección General de fecha 11 de enero de 1993.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que el acreedor hipotecario tuvo conocimiento en todo momento del procedimiento penal. Que pudo defender sus intereses. Que la calificación del Registrador vulnera el artículo 24 de la Constitución y que en el auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia se habla de la «bona fides» de la entidad de crédito, olvidándose de la «bona fides» del recurrente, quien al amparo de las escrituras públicas compró un piso libre de cargas y cuando procedió a la inscripción ya estaba hipotecado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 8, 9, 22 y 23 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 20, 33, 38, 40, 79,3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, así como la Resolución de este centro Directivo de 11 de enero de 1993.

1. La única cuestión que se plantea en el presente recurso es la negativa del Registrador a cancelar una inscripción de hipoteca ordenada como consecuencia de un procedimiento penal en el que no ha sido parte el acreedor hipotecario.

2. El recurso no puede prosperar. Como ha dicho esta Dirección General, en supuesto casi idéntico al que es objeto de este recurso (cfr. Resolución de 11 de enero de 1993), y como hace notar el Auto presidencial, no sólo los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo y las reglas registrales que reflejan los artículos 40,d), y 82 de la Ley Hipotecaria exigen la presencia del titular del crédito hipotecario en el procedimiento para que la sentencia correspondiente pueda servir de título para la cancelación, sino que es la misma Constitución del Estado la que exige esa presencia, porque, de otro modo, se produciría la indefensión del titular registral, lo que en ningún caso debe ocurrir según el artículo 24 de la Constitución.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 15 de Marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

8807 *RESOLUCIÓN 16 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, don Cesar Pascual de la Parte, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 8 don Juan José Bernal Quirós, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, don Cesar Pascual de la Parte, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 8 don Juan José Bernal Quirós, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 21 de agosto de 1998, mediante escritura otorgada ante don Cesar Carlos Pascual de la Parte, Notario de Murcia, doña Carmen Alegría Sánchez, previa determinación del resto de una finca matriz de su propiedad, vendió dicho resto a doña Josefa Alegría Sánchez. El resto que fue objeto de venta, resultó ser de 114,54 metros cuadrados después de haberse practicado varias segregaciones de la finca matriz, registral número 80.649 del Registro de la Propiedad de Murcia, número 8. La vendedora aportó para unirlo a la primitiva matriz un certificado catastral y un plano oficial catastral a escala.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia, número 8, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, con su diligencia posterior de fecha 14 de octubre de 1998, se suspende su inscripción, por el defecto subsanable de insuficiente claridad de la determinación del resto de la finca efectuada en la escritura, en relación con los datos obrantes en el Registro de la Propiedad (artículo 98 del Reglamento Hipotecario). Ya que, apareciendo en éste inscrito el resto de la misma finca matriz con 363,8198 metros cuadrados, tras ocho segregaciones, no resulta con suficiente claridad si el resto de finca, que ahora se describe en la escritura con 114,54 metros cuadrados, constituye: A) Un nuevo resto, posterior al actualmente inscrito, y consecuencia de otras segregaciones distintas a las consignadas en el Registro, que no han accedido a éste (artículo 47, párrafo último, del Reglamento Hipotecario). En cuyo caso, además, faltaría acreditar la licencia municipal para dividir terrenos o la declaración municipal de su innecesariedad (artículos 259.3 de la Ley de Suelo, texto refundido de 1992, y disposición derogatoria única.1 de la Ley del Suelo de 1998), salvo que se acreditase que ese nuevo resto era consecuencia de segregaciones efectuadas cuando la legislación urbanística, aplicable en la Comunidad Autónoma de Murcia, no exigía imprescindiblemente las referidas licencias o declaración de su innecesariedad para escriturar e inscribir fraccionamientos de terrenos (artículos 6.3 y 7.2 de la Ley de 12/1986, de 20 de diciembre, y disposición adicional sexta de la Ley 10/1995, de 24 de abril, ambas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia). B) O, por el contrario, constituye el mismo resto de la finca matriz ya inscrito en el Registro actualmente, cuya superficie se rectifique, por errónea, reduciéndose en definitiva la cabida inscrita de dicha finca matriz (artículos 40.d y 219 de la Ley Hipotecaria; 51-4.ª de su reglamento; y 171 del Reglamento Notarial). En cuyo caso no se precisarían las antes indicadas licencias o declaración municipal de innecesariedad de la misma. Murcia, 20 de octubre de 1998. El Registrador, Juan José Bernal Quirós».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la referida calificación y alegó: A) Que en el supuesto de que se esté rectificando en menos la cabida inscrita, hay que tener en cuenta: 1.º La sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1960. 2.º Que, aunque la legislación actual se preocupa solamente de regular los medios de hacer constar en el Registro los excesos de cabida, pero no de la rectificación del Registro en menos extensión de la que el mismo publica, los autores y la jurisprudencia sostienen que para estos últimos casos, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece la viabilidad del consentimiento del titular para reducir la medida superficial, siempre que el acto no resulte en perjuicio de terceros; 3.º Que tal consentimiento está expresado en la parte dispositiva escritura y no hay perjuicio para tercero (artículo 82 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 5 de noviembre de