

atendiendo las razones expuestas, se decreta la cancelación de dicha prórroga, por no ser en los mismos términos en que se hallaba anotada.

II

Presentada la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de Balmaseda fue calificada en los siguientes términos: «El presente escrito que tuvo entrada en esta oficina el día 22-06-04 no ha sido presentado en el libro Diario de este Registro ni practicada operación por no cumplir los requisitos exigidos en el artículo 3 L.H. Balmaseda a 28 de junio de 2004. El Registrador. Fdo.: Ricardo José Nieves Carrascosa».

III

Con fecha 28 de julio de 2004, don Andrés Prieto Alonso de Armiño interpuso recurso exponiendo: «Que por medio del presente escrito formula Recurso de Alzada contra la denegación de cancelar la inscripción de prórroga de embargo de fecha 28 de junio del presente año por no ser conforme a Derecho ni por la forma ni por el fondo. Por lo que, solicito, se admita el presente recurso, y se eleve junto con el resto de las actuaciones a la Dirección General indicada».

IV

El 3 de agosto de 2004, don Ricardo J. Nieves remitió oficio al recurrente exponiendo: En relación a su escrito de fecha 28 de julio de 2004 y que tuvo entrada en esta Oficina al día siguiente, por el que se anuncia la interposición de Recurso de Alzada, contra «la denegación de cancelar la inscripción de prórroga de embargo de fecha 28 de Junio del presente año», en virtud de la competencia que me otorga el artículo 12-3 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, pongo en su conocimiento los siguientes hechos: Primero: único.—No se han expresado en su escrito con toda claridad los hechos, razones y petición en que se concreta el recurso. A los anteriores hechos son de aplicación, los siguientes Fundamentos de Derecho: Art. 70 y 71 de la antedicha Ley 30/1992 de 26 de noviembre y Art. 326 de la Ley Hipotecaria. En consideración a lo anterior, he resuelto concederle un plazo de diez días, a fin de que subsane la antedicha omisión, mejorando su petitum, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su recurso.

V

El 6 de agosto de 2004, don Andrés Prieto Alonso de Armiño contestó al anterior oficio, expresando: «Que en relación al oficio que me ha remitido este Registro denegando la admisión a trámite de mi Recurso de Apelación, manifiesto que no es conforme a derecho ni por la forma ni por el fondo, por lo que solicito se remita el expediente testimoniado a la superioridad, para su resolución».

VI

Con fecha 12 de agosto de 2004, don Ricardo José Nieves Carrascosa, Registrador de la Propiedad de Balmaseda, emitió informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 19 bis, 86, 248, 258 y 329 de la Ley Hipotecaria; los artículos 206, 207, 353, 416, 418 y 420 del Reglamento Hipotecario; Instrucción de 2 de diciembre de 1996; Resoluciones de esta Dirección General de 17 de febrero de 1955, 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 7 y 9 de mayo de 2003, 14 de julio de 2003, 21 de julio, 8 de octubre y 17 de noviembre de 2004.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don Andrés Prieto Alonso de Armiño ante la negativa del Registrador de la Propiedad de Balmaseda a practicar asiento de presentación de una instancia por la que se solicita la cancelación de la prórroga de una anotación preventiva de embargo, por entender el recurrente, que no se ha extendido en los mismos términos en que se hallaba anotada.

2. El artículo 248 de la Ley Hipotecaria impone al Registrador extender en el Diario, en el momento de la presentación de cada título, un breve asiento de su contenido, pero no quiere esto significar que el asiento deba practicarse irreflexiblemente y sin examen del documento presentado. Al contrario, el Registrador no extenderá asiento de presentación de los documentos a que hace referencia el artículo 420 del Reglamento Hipotecario.

Esta obligación del Registrador de calificar la aptitud del título presentado para asentarlos en el libro Diario del Registro, se encuentra explícitamente recogida en el artículo 258.4 de la Ley Hipotecaria (según redacción dada por la Ley 7/1998, de 13 de abril), debiendo, en el supuesto de

denegarse la práctica del asiento de presentación, poner nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien entregó o remitió en el mismo día o en siguiente hábil, pudiendo recurrirse en queja ante esta Dirección General de conformidad con el artículo 329 de la misma Ley Hipotecaria (según redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre).

Ahora bien, no conviene ir muy lejos en el empleo de esta precalificación, cuyo oportuno ejercicio ha de reservarse para el momento de la calificación, habiendo señalado esta Dirección General, en su Resolución de 12 de enero de 2000 que la negativa a practicar un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicite sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

3. El artículo 420 del Reglamento Hipotecario expresamente determina que los Registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Como ha tenido ocasión de señalar reiteradamente esta Dirección General (confrontar entre otras la Resolución de 14 de julio de 2003, BOE de 15 de agosto), del propio tenor literal del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de las partes para acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Por el contrario, cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, desemboque en la práctica del asiento interesado, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (Art. 1 de la Ley Hipotecaria) produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40 en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del registro cuando es inexacto, entre los que no se contempla el recurso gubernativo.

4. Consecuentemente con lo expuesto en los anteriores fundamentos de derecho, la instancia presentada no es título hábil para lograr la cancelación de la prórroga de la anotación preventiva, al encontrarse este asiento bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Por ello, es de aplicación el principio general establecido en el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario de no extender asiento de presentación de los documentos privados, al no ser la instancia presentada uno de los supuestos legales en que se atribuye eficacia registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de marzo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Balmaseda.

6462

RESOLUCIÓN de 3 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Amparo García Casarrubios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante, n.º 5, a inscribir escritura de compraventa en virtud de apremio.

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por doña Amparo García Casarrubios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante, n.º 5, don Nadal Pérez Llinares, a inscribir escritura de compraventa en virtud de apremio.

Hechos

I

El 17 de noviembre de 2003, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Alicante, don Julián Cambroner Martínez, la compañía mercantil «Asesoramiento Comercial, S.L.» por medio de la entidad «Suma. Gestión Tributaria. Diputación de Alicante», vende a doña Amparo García Casarrubios la finca registral n.º 18.890 del Registro de Propiedad, n.º 5 de dicha ciudad, en virtud del procedimiento de apremio seguido por «Suma. Gestión Tributaria. Diputación de Alicante» contra «Asesoramiento Comercial, S. L., «por débitos por falta de pago de la cuota de una Junta de Compensación Urbanística».

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad, n.º 5 de Alicante fue calificada con la siguiente nota: «En relación al documento de fecha 17 de noviembre de 2003, del Notario de Alicante, don Julián Cambrotero Martínez, número 2003/4048 de protocolo, presentado por don Miguel O. R., el día 04/05/2004, a las 12:00 horas, con el número de entrada 2004/5295, Diario/asiento 78/896, y de conformidad con el artículo 322 de L.H., pongo en su conocimiento que he suspendido la inscripción del mismo, por lo siguiente: 1.º La finca objeto de venta, registral 18.890 de Mutxamel, ya no aparece inscrita a favor de la Mercantil Asesoramiento Comercial, S.L., pues aparece inscrita a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, como consecuencia de la ejecución seguida en el Juzgado de Primera Instancia Número Cuatro de Alicante, número 701/89, llevado a efecto mediante escritura otorgada en Alicante, el 8 de Abril de 1997, ante su Notario don Salvador Perepérez Solís. 2.º En el apartado «intervención» del precedente documento, se ha consignado equivocadamente como entidad deudora «Construcciones Jardín, S.A., en lugar de «Asesoramiento Comercial, S.L.». Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de dicha Ley. Alicante, 14 de mayo de 2004. El Registrador. Firma Ilegible. Contra la presente nota podrá interponerse, en el plazo de un mes desde la fecha de su notificación, recurso ante la Dirección de los Registros y del Notariado, (artículos 324 a 28 de la Ley Hipotecaria), o bien, en los 15 días siguientes a la notificación de la calificación, instar ante el Registrador sustituto la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria). El recurso podrá presentarse en este Registro, en los Registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o en cualquier Registro de la Propiedad.»

III

Doña Amparo García Casarrubios interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en el apartado de intervención se ha consignado erróneamente a la entidad «Ciudad Jardín» como deudora, error que ha sido subsanado; 2.º Que la circunstancia de que la finca esté inscrita a favor de un tercero no puede producir ningún efecto respecto a la inscripción que se solicita: a) Por lo establecido en los artículos 19 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio y 139 del Real Decreto 1684/90, y la Resolución de 15 de enero de 1997; b) Que es cierto que cuando se procede al embargo de la finca, el Registro de la Propiedad, n.º 5, de Alicante, comunica la existencia de un embargo a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, y esta entidad bancaria manifiesta que la adquirió mediante una subasta judicial en los Autos del juicio ejecutivo 701/89 contra la mercantil «C. U. S. A.», pero esto nada tiene que ver esa circunstancia para que una carga preferente subsista; 3.º Que es una carga preferente que consiste en un gasto necesario para convertir un suelo rústico en suelo urbano y se señala que ninguno de los sucesivos adquirentes de la finca en cuestión pagaron y, en consecuencia seguía la carga subsistente y es lo cierto que a raíz de esa carga se ha procedido a la adjudicación en pública subasta, pues de otra forma se estaría desprotegiendo un derecho privilegiado o preferente y a raíz de esa subasta surge un título de adquisición perfectamente válido al haberse cumplido todos los requisitos establecidos en la Ley; 4.º Que, se entienden cumplidos absolutamente todos los requisitos y que se ha adjudicado un bien en pública subasta por un título preferente, que habiendo sido notificado al propietario actual y a los propietarios anteriores no han querido abonar.

IV

El Notario autorizante de la escritura informó: Que la calificación registral viene determinada por la vinculación del Registrador al contenido de los asientos de que dispone, careciendo de los suficientes elementos de juicio precisos para determinar derechos y prioridades, en una situación de intereses contrapuestos que está avocada a la necesaria de jurisdicción, única que puede alterar y fijar prioridades, en defecto de voluntad manifiesta concorde.

V

Con fecha 28 de mayo de 2004, el Registrador de la Propiedad, a los efectos del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, notificó la interposición del recurso a don José Luis Manteca Pérez que adquirió la finca en cuestión de la Caja de Ahorros del Mediterráneo en escritura autorizada por el Notario de Alicante, don Francisco Peral Ribelles el 14 de mayo de 2004, el cual remitió escrito oponiéndose al recurso.

VI

El Registrador de la Propiedad informó mediante escrito de 9 de junio de 2004 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 20, 40, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura de venta como consecuencia de un expediente de apremio por débitos por falta de pago de la cuota de una Junta de Compensación urbanística. El Registrador suspende la inscripción por hallarse la finca inscrita a favor de una tercera persona, como consecuencia de una ejecución anterior. La interesada recurre.

2. El recurso no puede prosperar. Alega la recurrente que debe inscribirse su adquisición pues el título de ejecución por el que ella resultó adjudicataria es preferente al que produjo la actual inscripción de dominio a favor de un tercero, pero es lo cierto que, como consecuencia de este último título de adquisición, se canceló la anotación en el procedimiento de la ahora adjudicataria, por lo que, registralmente no cabe inscribir su adjudicación. Otra cosa es que se considere nula la cancelación, pero este Centro Directivo carece de competencias sobre asientos ya realizados, debiendo acudir a los Tribunales de Justicia, bajo cuya salvaguardia se hallan los asientos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de marzo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante n.º 5.

6463

RESOLUCIÓN de 4 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Boni Bone Investment, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar número 2 a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de deuda futura.

Resolución en el recurso interpuesto por doña Juliana Muñoz Alejo, como administradora única de «Boni Bone Investment, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar (Registro número 2), don Nicolás Nogueroles Peiró, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de deuda futura.

Hechos

I

En escritura autorizada por la Notaria de Gavá, doña Ana Díez Arranz, el veintisiete de febrero de dos mil cuatro, don Jorge Pérez Folch y doña Angelica Holm constituyeron hipoteca en garantía de un préstamo hipotecario que les concedió Caixa D'Estalvis Laietana. Y el mismo día, ante el mismo Notario y bajo número siguiente de protocolo, los mismos interesados constituyeron otra hipoteca en garantía de deuda futura a favor de «Boni Bone Investment, S. L.». En dicha escritura se expresa lo siguiente:

«III. Que para el supuesto de que don Jorge Pérez Folch y doña Angelica Holm no pudiera *-sic-* hacer el pago de alguna mensualidad de las pactadas en virtud de la referida hipoteca a Caixa D'Estalvis Laietana, la mercantil Boni Bone Investment, S. L. se compromete a afrontar el pago de las mismas, por cuenta de don Jorge Pérez Folch y doña Angelica Holm.

El pago efectuado por Boni Bone Investment, S. L. a «Caixa D'Estalvis Laietana», por cuenta de don Jorge Pérez Folch y doña Angelica Holm, no tendrá en ningún momento el carácter de préstamo a favor de esta última, pudiendo por ello, la mercantil Boni Bone Investment, S. L. reclamar la satisfacción de su importe de inmediato.

IV. Para el supuesto de que don Jorge Pérez Folch y doña Angelica Holm dejase *-sic-* de satisfacer a Caixa D'Estalvis Laietana, tres mensualidades de la hipoteca referida en el expositivo anterior, don Jorge Pérez Folch y doña Angelica Holm, hará *-sic-* entrega a Boni Bone