

«operaciones realizadas hasta ahora y de las que nacen los créditos existentes en la actualidad y ... las... que en el futuro se puedan concertar entre las partes hasta un máximo...». Se establece también que «el plazo de duración de todas las operaciones hasta ahora concertadas y las que en el futuro se puedan concertar no podrá nunca exceder de cinco años a partir de esta fecha.» Por una ulterior inscripción accede al Registro una escritura de rectificación de la primera por la que se reconocen los créditos garantizados.

Se presenta en el Registro instancia por la que se solicita la cancelación de la hipoteca por haber transcurrido el plazo de preinscripción señalado por la legislación civil, y de conformidad con lo que establece el párrafo 5.º del artículo 892 de la Ley Hipotecaria.

El Registrador deniega la cancelación por entender que el «dies a quo» del plazo de prescripción es el día en que la prestación pactada debió ser satisfecha, según el Registro, es decir, transcurrido el plazo máximo cinco años desde la constitución de la hipoteca.

El interesado recurre alegando que todos los créditos garantizados estaban vencidos, por lo que el plazo ha de empezar a contarse desde la fecha de la escritura de constitución de la hipoteca.

2. El recurso ha de ser desestimado. De la inscripción se deduce con claridad que el plazo de cinco años no era sólo para las nuevas obligaciones, que luego no se contrajeron, sino también para las existentes, porque, si no fuera así, al aclarar la escritura rectificatoria que no existen más obligaciones que las inicialmente relacionadas, se hubiera modificado el plazo, lo que no se hizo.

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, 26 de septiembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

18432 *RESOLUCIÓN de 27 de septiembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Antonio Rodríguez Peña, contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe, n.º 1, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don José Antonio Rodríguez Peña, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Getafe, n.º 1, don Juan Sarmiento Ramos, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo.

Hechos

I

En Expediente de Dominio para Reanudar el Tracto Sucesivo, autos 100-P/2000, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número cuatro, de Getafe, promovido por don José Antonio Rodríguez Peña, fue dictado auto con fecha de 16 de julio de 2003 en el que se declara justificado el dominio a favor del promotor y de su esposa para la sociedad de gananciales de la finca urbana, registral 8.288 del Registro de la Propiedad de Getafe, n.º 1, acordando la inscripción a su nombre y al de su esposa en el citado Registro de la Propiedad, por reanudación del tracto sucesivo, con cancelación de las inscripciones contradictorias vigentes obrantes en dicho Registro.

II

Presentado testimonio del citado Auto en el Registro de la Propiedad de Getafe, n.º 1, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendido el despacho del presente documento, presentado 16 de octubre corriente, bajo el asiento 2360, Diario 219, por los siguientes defectos: Dado que la última inscripción de dominio de la finca 8.288 de Getafe, tiene menos de treinta años de antigüedad, habrá de especificarse que el titular respectivo, Construcciones Losa y Melendo, S. A., ha comparecido en el expediente de dominio seguido y no ha formulado oposición o, en caso de no haber comparecido, fue citado tres veces, una de ellas personalmente. (cfr. artículo 202 LH y reiterada doctrina de la DGRN). Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la DGRN en el plazo de un mes desde su recepción, conforme a los artículos 324 y ss. LH. Asimismo, podrá solicitarse la aplicación

del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis LH (cfr. artículo 19 LH). En Getafe, a 20 de octubre de 2003. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Juan Sarmiento Ramos».

El recurrente solicitó del Juzgado de Primera Instancia, n.º 4, de Getafe que hiciera constar en el testimonio del auto los extremos solicitados en la calificación, dictándose providencia por el Juzgado de fecha 27 de noviembre de 2003 en la que se hace constar: «El testimonio que se devuelve adiciónese, por medio de testimonio de la presente en el sentido de hacer constar que según aparece en los autos, se hizo la notificación al titular registral Construcciones Losa y Melendo, S. A., en la persona de don Rafael G. G., a fin de que en el término de diez días pudiera comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho conviniera, practicándose la misma con fecha 11 de abril de 2002, sin que compareciera en autos, devuélvase nuevamente al solicitante el testimonio para su presentación en el Registro.» Presentado el Testimonio del auto con la providencia anteriormente transcrita en el Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente calificación: «Suspendido nuevamente el despacho del presente documento que ha sido reintegrado el día once de diciembre con adición librada por el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Getafe, el día veintisiete de noviembre de dos mil tres, por los siguientes defectos. Debe especificarse, como se indicase en la anterior nota de calificación, si la citación de «Construcciones Losa y Melendo, S. A.» en el expediente de dominio seguido se hizo tres veces y una de ellas personalmente (dado que no compareció).—Debe acreditarse la relación jurídica vigente que une a don Rafael García con la entidad Construcciones Losa y Melendo, S. A. y en cuya virtud las citaciones practicadas a aquel producen plenos efectos frente a ésta. (cfr. artículo 3 y 20 L.H.). Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso ante la D.G.R.N., en el plazo de un mes, contados desde la fecha de recepción, cfr. artículos 324 y ss. LH. Asimismo, se le informa de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis LH. (artículo 19 L.H.). Getafe, 16 de diciembre de 2003. El Registrador». Firma ilegible.

Presentado el Testimonio del Auto nuevamente fue calificado con la siguiente nota: «Suspendido el despacho del presente documento, presentado el 4 de marzo corriente, bajo el asiento 2268 diario 220, por los siguientes defectos: Se reiteran las dos anteriores calificaciones de 20 de octubre y 16 de diciembre de 2003. Téngase en cuenta que la adición —sic— de 27 de noviembre de 2003, dada por el Juzgado número 4 de esta ciudad, no permite tener por subsanado el defecto básico de la primera de las notas referidas, toda vez que: a) No es lo mismo citación personal que citación en la persona de...; el término «personal» que se emplea por el artículo 202 LH, hace referencia al modo de practicarse la citación, circunscribiéndose a aquella que se entiende directamente con la persona que debe ser citada, lo cual es diferente de la citación en la persona de..., que puede haberse practicado por edictos (cfr. artículo 152 y ss. LEC, en especial los artículos 152-2 y 164). Y b) el —sic— difícilmente puede entenderse cumplido el requisito de citación del 202 LH, si se afirma que tal citación se hizo a determinada persona distinta del titular registral, y no se acredita que aquella esté unida a esta por una relación jurídica en cuya virtud las citaciones que se practicaron a aquella producen plenos efectos en la esfera jurídica de esta, correspondiendo al registrador comprobar la validez, vigencia y subsistencia de tal relación, a fin de tener por cumplidas las garantías legalmente prevenidas para que el titular registral pueda ser desprovisto de su titularidad registral y cuyo control le está especialmente encomendado (cfr. artículos 18, 20 y 202 LH) Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la DGRN en el plazo de un mes desde su recepción, conforme a los artículos 324 y ss. LH. Asimismo, y en el plazo de quince días, puede solicitarse la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículos 275 bis LH (cfr. artículo 19 LH) En Getafe, a 8 de marzo de 2004. El Registrador. Juan Sarmiento Ramos».

III

Don José Antonio Rodríguez Peña interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó: Que se volvió a presentar el Testimonio del Auto con fecha 4 de marzo de 2004 en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad, n.º 1, porque el Juzgado de Primera Instancia, número 4, de Getafe manifestó que el título contenía todas las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria y que era misión del Juez el control de todos los requisitos exigidos por el expediente. Que la función calificadora del Registrador se debe limitar. 1.º Comprobar las formalidades extrínsecas de documento judicial, 2.º Comprobar la competencia del Juez, así como la congruencia del mandato con la naturaleza del juicio seguido. Todo lo demás escapa a la función calificadora del Registrador; por tanto, en este caso, el Registrador de la Propiedad se ha extralimitado en su función. Que la obligatoriedad del cumplimiento de los mandatos judiciales por parte de los Registradores de la Propiedad viene recogida en numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado, citándose a modo de ejemplo las de 22 de junio de 1922, 18 de diciembre de 1942, 20 de octubre de 1999, etc.

IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General con fecha de 26 de abril de 2004.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 202 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de julio de 1991, 19 de octubre de 1999, 9 de octubre de 2000, 10 de mayo de 2001 y 5 y 11 de agosto de 2006.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro testimonio firme de Auto en el que se declara justificado el dominio sobre una finca a los efectos de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la misma.

El Registrador suspende la inscripción por el defecto de que, teniendo el titular anterior menos de treinta años de antigüedad, ha de especificarse que tal titular ha comparecido en el expediente sin formular oposición, o, en caso de no haber comparecido, fue citado tres veces, una al menos personalmente (artículo 202 párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria).

Se vuelve a presentar el testimonio anteriormente expresado adicionado en el sentido de hacer constar que, según aparece en los autos, se hizo la notificación al titular registral, «Construcciones L. Y M., S.A. en la persona de don R.G.G., a fin de que dentro del término de diez días pudiera comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho conviniera... sin que compareciera en los autos».

El Registrador vuelve a calificar volviendo a suspender la inscripción por los siguientes defectos: a) No se expresa si la notificación se hizo tres veces; y b) Debe acreditarse la relación existente entre la persona física notificada y la persona jurídica titular registral para concluir que las notificaciones practicadas a la primera producen efectos frente a la segunda.

Presentado el testimonio por tercera vez, el Registrador ratifica las calificaciones anteriores.

El interesado recurre alegando exceso del Registrador en su función calificadora.

2. En cuanto a la alegación del recurrente sobre la extralimitación del Registrador en su función calificadora, ha de ser desestimada pues, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión.

3. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que, cuando el asiento a favor del titular registral tiene menos de treinta años de antigüedad –caso que nos ocupa–, ha de haber sido oído en el expediente –él o sus causahabientes–, o ha de haber sido citado tres veces, una de ellas, al menos, personalmente. Por ello, en este caso, y sin necesidad de entrar en el tema de si el Registrador ha de calificar la validez de la notificación que se ha hecho al titular registral, es lo cierto que no se han realizado tres notificaciones, por lo que no se han respetado para dicho titular las garantías establecidas para su protección, lo que produce su indefensión.

4. Respecto al segundo defecto, consistente en que debe acreditarse la relación entre la persona física notificada y la persona jurídica titular registral, ha de ser revocado, pues si el Juez declara que ésta ha sido notificada por aquélla, la relación existente ha sido apreciada por dicho Juez, no pudiendo el registrador poner en entredicho tal apreciación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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, 27 de septiembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

18433 RESOLUCIÓN de 28 de septiembre de 2007 de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso interpuesto por don Manuel López Pardiñas, Notario de Bilbao, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número siete de Bilbao, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por don Manuel López Pardiñas, Notario de Bilbao, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número siete de Bilbao, don Carlos Ballugera Gómez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, don Manuel López Pardiñas el día 22 de mayo de 2007 con el número de protocolo 1297, don Edmundo José María Enriquez Obregón, doña María Ángeles Prieto Moslares y doña María Jesús García-Ariño Bersaluce venden sus participaciones indivisas en un inmueble a doña Laura Mallea Manzano.

II

Dicha escritura fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad n.º 7 de Bilbao el mismo día de su autorización, siendo objeto de la siguiente calificación «Carlos Ballugera Gómez, Registrador de Bilbao n.º 7, previo examen del documento presentado por Don/Doña Mallea Manzano, Laura, el día 22 de mayo de 2007, bajo el asiento 1088, del Tomo 40 del Libro Diario y número de entrada 1810, que corresponde al documento otorgado por el notario de Bilbao Manuel López Pardiñas, con el número 1297/07 de su protocolo de fecha 22 de mayo de 2007, que fue presentado telemáticamente, comunica que no practica operación alguna quedando suspendido el plazo de calificación e inscripción, de acuerdo al artículo 255 de la Ley Hipotecaria, por no haber sido liquidado el impuesto correspondiente».

El Sr. Registrador en el encabezamiento de la calificación trasnscrita denomina a ese escrito como «comunicación de la realización de la calificación».

La indicada calificación es de 24 de mayo de 2007 y fue notificada al Sr. Notario de forma telemática con firma electrónica reconocida del funcionario calificador.

III

Frente a dicha calificación, el notario interpuso recurso el 4 de junio de 2007, que fue remitido por correo certificado con acuse de recibo, teniendo entrada en el registro el día 7 del mismo mes y año.

Los argumentos del recurrente se pueden sintetizar del modo que sigue: a) incumplimiento de obligaciones formales del registrador. Dentro de este apartado el notario denuncia la ausencia de motivación de la calificación recurrida y la inexistencia de mención alguna a los recursos que pueden interponerse frente a la calificación; b) en cuanto al fondo de la calificación, se argumenta que el registrador desoye la constante doctrina de este Centro Directivo, vinculante para el funcionario calificador, expuesta en las Resoluciones de 1 de marzo de 2006 y 31 e enero de 2007. Dicha doctrina exige que la calificación sea unitaria, siendo así que la recurrida incumpliría ese principio pues, sin más, se afirma que no se practica operación alguna relativa al título presentado por la acreditación del pago del impuesto ex artículo 255 de la Ley Hipotecaria. El notario concluye con cita expresa de la Resolución de 31 de enero de 2007 que el registrador no puede someter el título a calificaciones sucesivas, incluso en aquellos supuestos en los que no se le haya acreditado el pago, exención o no sujeción del impuesto que grava el acto; igualmente, argumenta que más disparatado sería sostener que por razón de la calificación recurrida la misma no debe ser notificada al notario; por último, se recuerda al funcionario calificador que en estricto acatamiento de la normativa vigente y derivado del principio de jerarquía normativa ha de cumplir las Resoluciones de este Centro Directivo relativas a la resolución de recursos frente a calificaciones negativas.

IV

El registrador emitió su informe el 15 de junio de 2007 remitiendo a este Centro Directivo el expediente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio, 18, 19 bis, 254, 255, 259, 274, párrafo noveno, décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, 54, 55, 58, 59, 74 y 75 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Adminis-