

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

1523 *RESOLUCIÓN de 8 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ángel Ramón Martínez del Valle, contra la negativa del registrador de la propiedad de Antequera, a la inscripción de un acta de ocupación de una expropiación forzosa.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Ramón Martínez del Valle contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Antequera, Don José María Vega Rivero, a la inscripción de un Acta de Ocupación de una Expropiación Forzosa.

Hechos

I

Se presenta en el registro, a los efectos de inscribir la correspondiente expropiación Forzosa, un Acta de Ocupación y Consignación. El Registrador deniega la inscripción de determinadas partes indivisas de una de las fincas, en méritos de la siguiente nota: Calificado por Don José María Vega Rivero, Registrador de la Propiedad de Antequera, provincia de Málaga, el documento que se dirá, identificado con el número de entrada 7889/06, he inscrito a favor de la Junta de Compensación del Sector URP-2 del P.G.O.U. de Antequera, tres quintas partes indivisas del pleno dominio, en el tomo 1.080, libro 638 de Antequera, folio 152, finca 10.166, inscripción 10.^a, denegándose la inscripción respecto a una quinta parte indivisa por aparecer inscritas a nombre de persona distinta del expropiado y de otra quinta parte indivisa por aparecer inscrito el usufructo vitalicio de la misma a favor de Amable Peguero Morales, persona no incluida en el expediente de expropiación. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal, por plazo de cinco años. No se hace constar la referencia catastral por no aportarse ningún documento a que se refiere el apartado tres del artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, resultan los siguientes: Hechos. I.—El documento objeto de calificación consistente en un acta de ocupación emitida por el Excmo. Ayuntamiento de Antequera, con fecha 1 de septiembre de 2005, fue presentado por Don Antonio Alfonso Caracuel del Olmo, el día cinco de octubre pasado, bajo el número 267 del Diario 120 de este Registro. II.—En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.—En relación con la finca que comprende el expediente, una quinta parte indivisa, que pertenecía a Aureliana Manzanares de la Cámara, aparece inscrita por doceavas partes indivisas a favor de sus hijos Aureliana, María Josefa, Juan Ignacio, María de los Ángeles, Antonio, María del Carmen, Presentación, Ignacio, María Jesús, José María, María Lourdes y Esperanza Casco Manzanares. 2.—En relación con la finca que comprende el expediente, otra quinta parte indivisa, aparece inscrita por en usufructo vitalicio a favor de Don Amable Peguero Morales, y en nuda propiedad por cuartas partes indivisas a favor de sus hijos David, Salomé, Alejandro e Ignacio Peguero Manzanares. Al anterior hecho, es de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II en relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1.—«Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmue-

bles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada»; según determina el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 2.—«Para que los títulos de expropiación puedan inscribirse si se trata de fincas o derechos inscritos, el expediente deberá entenderse con el titular registral o quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial, sin perjuicio de la intervención de otros interesados, si los hubiere», según se determina en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario. 3.—«Si en el momento de la inscripción de la finca o fincas resultantes, o, posteriormente, el Registrador tuviere duda fundada de que alguna finca o derecho inscrito no ha sido incluida en el expediente, remitirá certificación literal de sus asientos al órgano expropiante y tomará nota de su remisión al margen de la última inscripción de dominio; dicha nota se cancelará por caducidad transcurrido un año desde su fecha. Para cancelar la inscripción será necesario solicitud de la Administración expropiante, acompañada de documento justificativo de que los titulares de las fincas o derechos han sido debidamente compensados, previa tramitación del adecuado expediente complementario», según se determina en el artículo 28 del Real Decreto 1.039/1997 de 4 de julio. No pudiendo por tanto inscribirse a favor de la Junta de Compensación del Sector URP-2, la nuda propiedad de una quinta parte indivisa, cuando no se ha entendido en el expediente con el usufructuario titular de la referida participación. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producirán plenos efectos de acuerdo con los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación negativa parcial lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los Registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en la redacción, dada a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2001 (B.O.E. 31.12.2001). De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de Diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos: 1.—De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) «Registro de la Propiedad», del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles» (artículo 1 de la Ley Hipotecaria); «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); «El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos» (artículo 607 del Código Civil); «Los Registros serán públicos para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes muebles o derechos reales inscritos». (artículo 221 de la Ley Hipotecaria). B) «BCIR –Floti» (Base de datos Central de índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, «... para facilitar la publicidad formar, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario». (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario). 2.—De que los Registros de la Propiedad están obligados a suministrar a la Dirección General

del Catastro los siguientes datos: «la identidad de los titulares o adquirentes de los citados bienes inmuebles o derechos, número de identificación fiscal y su domicilio; los datos de localización del inmueble, el número de finca registral) y la referencia catastral que conste en el documento autorizado o, en su caso, la no aportación por los otorgantes de dicha referencia.» (Ley 13/1996, de 30 de Diciembre y artículo 2.1 Orden de 23 de febrero de 1999). 3.—De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que «Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un periodo de tres años». 4.—De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegure el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza. En Antequera, a 18 de diciembre de 2006, El Registrador, Fdo. José María Vega Rivero.

II

El recurrente alega que el expediente expropiatorio se siguió contra la titular registral de la finca que figuraba en una nota simple que se solicitó del Registro a la iniciación de tal expediente y que los herederos de tal titular han desoído los repetidos requerimientos formulados por el Ayuntamiento para que acrediten tal cualidad. En consecuencia solicita se anule la inscripción a favor de los herederos y, en su defecto, se declare subsanable el defecto consistente en no haberse consignado parte del precio a favor del usufructuario a que se refiere la nota de calificación.

III

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el 11 de marzo de 2007.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20y 326 de la Ley Hipotecaria y 32 de su Reglamento.

1. Se presenta en el Registro el Acta de Ocupación y Consignación en una expropiación forzosa, a los efectos de inscripción de la misma. El registrador deniega la inscripción de una finca en cuanto a una parte indivisa por no haberse entendido el procedimiento con los titulares registrales y, en cuanto a otra parte indivisa de la misma, por no haberse consignado cantidad alguna a favor del usufructuario.

2. Debiendo limitarse el recurso, en cuanto a lo que al presente interesa, a las pretensiones del recurrente, hay que decir que, en cuanto a la primera, consistente en que se anule el asiento en el que se recogió la herencia de la expropiada, tal pretensión está fuera de la competencia de esta Dirección General pues los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que sólo ellos pueden declarar la nulidad y consiguiente cancelación de una inscripción.

3. En cuanto a la petición subsidiaria consistente en que se declaren los defectos como subsanables, ha de ser igualmente rechazada, pues, no habiéndose removido el primer defecto, y calificándose el mismo de insubsanable, dicha cualidad impregna la totalidad de la calificación.

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, 8 de enero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

1524

RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Javier Ortega de la Peña y por el notario de Marbella don Antonio Ruiz-Clavijo Laencina, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3, de Marbella, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca, formalización de préstamo y constitución de hipoteca.

En los recursos interpuestos por Don Javier Ortega de la Peña y por el Notario de Marbella Don Antonio Ruiz-Clavijo Laencina, contra la nega-

tiva del Registrador de la Propiedad número 3 de Marbella Don Julio César García-Rosado Domingo a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca, formalización de préstamo y constitución de hipoteca.

HECHOS

I

En escritura autorizada por el Notario de Marbella Don Antonio Ruiz-Clavijo Laencina, con fecha ocho de junio de dos mil siete, número 1681 de su protocolo, la entidad Seniors Money (Spain) Finance Limited, concedió un préstamo a los cónyuges Don Peter Christian Jaromir Vydra y Doña Sharon Kendra Vydra, con la garantía hipotecaria de una vivienda en Marbella, perteneciente a la demarcación del Registro número 3 de esa ciudad.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Marbella, fue calificada negativamente con nota del siguiente tenor:

Hechos.—I.—El documento objeto de la presente calificación, autorizado por Don Antonio Ruiz Clavijo Laencina, Notario de Marbella, el día 8 de Junio de este año, con el número 1681 de su Protocolo, fue presentada con igual fecha, según el asiento número 1863 del Tomo 90 del Diario; II.—En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.—No resulta determinado el plazo de duración ni de la hipoteca, ni del préstamo garantizado por la misma. En la Cláusula Financiera 2.ª sobre «Reembolso», se indica que el importe del préstamo se reembolsará a) cuando se formalice la venta de la finca o b) cuando la entidad prestamista presente un requerimiento de pago por la deuda pendiente, añadiendo que «mientras el prestatario no haya incumplido la presente escritura» la entidad prestamista sólo podrá requerir el pago en una serie de casos: a) seis meses desde la muerte del último residente nombrado o b) que el último residente nombrado haya dejado de residir en la finca. Incluso se indica que se entiende por dejar de residir, mantenerse ausente seis meses, se tenga o no intención de regresar. En la Cláusula No Financiera 9.ª se reitera esta pretendida definición indirecta del plazo de duración; 2.—La Cláusula 2.ª, regula la imputación de pagos, fijando el siguiente orden: a) intereses devengados, pero aún no cargados en la cuenta del préstamo; b) a comisiones y gastos a pagar, pero aún no cargados en la cuenta del préstamo; c) al importe debido por: intereses, comisiones y gastos devengados; 3.—En relación a la fijación de intereses, pueden reseñarse los siguientes hechos: 3.1.—El penúltimo párrafo de la Cláusula 2.ª y el último párrafo de la Cláusula 8.ª, regulan la posibilidad de un «tipo de interés remuneratorio alternativo de penalización», el cual implica un tipo de penalización del 2 % anual por encima del tipo de interés remuneratorio, previsto para el caso en que la deuda total haya vencido para reembolso y no se haga el pago de conformidad con los términos previstos en la escritura o si se incurre en cualquier otra causa de incumplimiento, sin que dicho tipo de interés sea objeto de discriminación respecto de los intereses remuneratorios garantizados en la Cláusula de Constitución; 3.2.—La Cláusula 4.ª establece la posibilidad de un «Interés remuneratorio alternativo» que puede beneficiar a la parte prestataria en la medida en que ésta cumpla las manifestaciones y garantías establecidas en la Cláusula 14.ª, quedando al unilateral arbitrio de la entidad acreedora la valoración de dicho cumplimiento; y seguidamente se atribuye a la entidad acreedora la facultad de modificar unilateralmente «los intervalos a los que se carga el interés»; 3.3.—La Cláusula 3.ª, en su párrafo 4.º acuerda la «capitalización del interés, las comisiones y los gastos»; 3.4.—La Cláusula 3.ª, en su párrafo 1.º establece un diferencial ascendente al 4 % anual, que sumado al tipo de interés referencial «Euribor a tres meses», permite calcular el tipo de interés variable aplicable, lo que excede con claridad de un límite razonable, teniendo en cuenta las circunstancias en que se desenvuelve en la actualidad el mercado hipotecario; 4.—En relación a la Cláusula 11.ª de Constitución Hipotecaria, pueden reseñarse los siguientes puntos: 4.1.—La referida Cláusula introduce una nueva figura, a la que denomina «Inexistencia de Garantía Patrimonial» que se define en los siguientes términos: «Si la cuantía del préstamo crece hasta superar el valor de la finca y el préstamo está siendo reembolsado una vez producida la venta de la finca, la responsabilidad del prestatario queda limitada a los netos obtenidos por la venta de la finca.», siempre y cuando el prestatario cumpla con los requisitos establecidos en el último párrafo del referido artículo, entre los que se encuentra la amplísima y absolutamente subjetiva condición de que «no se haya dado un supuesto de incumplimiento»; 4.2.—Los intereses remuneratorios garantizados hipotecariamente resultan indeterminados, lo que se observa analizando los siguientes incisos: En su primer párrafo la Cláusula 11.ª, garantiza «intereses (capitalizados según la cláusula tres anterior) hasta un