

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

### REGISTRO CIVIL

#### *Recursos (15)*

**RESOLUCIÓN de 21 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Excomor, S. L., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad n.º 2 de Ponferrada, por la que se suspende la anotación preventiva de un embargo. («BOE» núm. 150 de 21 de junio de 2010)**

En el recurso interpuesto por la mercantil «Excomor, S. L.», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Ponferrada número 2, doña María de las Mercedes del Álamo Arroyo, por la que se suspende la anotación preventiva de un embargo ordenado por el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ponferrada.

---

#### HECHOS

##### I

En el Juzgado de 1.ª Instancia número 1 de Ponferrada se sigue Procedimiento de Ejecución de títulos judiciales 725/2008 a instancia de la mercantil «Excomor, S. L.» contra doña F. M. M. heredera de don

E. M. M., en cuyos autos, «para garantizar la suma de 29.931,19, más 8.079,36 euros presupuestados para intereses, gastos y costas que adeuda don E. M. M. en la persona de doña F. M. M. como heredera legal del mismo», se decretó con fecha 4 de febrero de 2009 el embargo sobre las siguientes fincas: «vivienda sita en 24459 de Toreno (León) (...) año 1997 de una superficie construida de 139 m<sup>2</sup> con referencia catastral: 3602045QH0330S0023H e inscrita como Finca 6585, Tomo 1561, Libro 52, Folio 131»; «y el almacén estacionamiento sito en 24459 de Toreno (león) calle Instituto s/n, planta sótano, de una superficie construida de 29 metros cuadrados grafiado como 07, con referencia catastral: 3602045QH0330S0007YH inscrita como Finca 6571, Tomo 1561, Libro 52, Folio 107.» Las fincas, según declara la Registradora, se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de don E. M. M.

##### II

Presentado mandamiento de fecha 4 de febrero de 2009 expedido por el Magistrado-Juez doña María José Pérez Sevilano por el que se ordena la anotación preventiva embargo en el Registro de la Propiedad de Ponferrada número 2, es

objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos Primero.–Con fecha 4 de febrero de 2009 se expide mandamiento por doña María José Pérez Sevillano Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ponferrada, que fue presentado en el Registro el día 19 de febrero de 2009 con el asiento número 1847 del Diario 36. Segundo.–En dicho mandamiento se ordena tomar anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales 6585 y 6571 del Ayuntamiento de Toreno. Tercero.–Las fincas están inscritas a nombre de don E. M. M. El procedimiento va dirigido contra doña F. M. M. heredera de don E. M. M. y se ordena tomar anotación preventiva de embargo para garantizar las cantidades que se señalan y que adeuda don E. M. M. a la entidad Excomor S. L. Fundamentos de derecho Primero.–En el mandamiento calificado se ordena tomar anotación de embargo para asegurar la suma de 26.931,19, más 8079,36 euros presupuestados para intereses, gastos y costas, pero no se indica el concepto a que corresponde la primera cantidad señalada. Segundo.–El artículo 166.3 del Reglamento Hipotecario dispone que «si se hiciese a consecuencia de mandamiento de embargo o secuestro, o en cumplimiento de alguna ejecutoria, se expresará así, manifestando el importe de lo que por principal y, cuando proceda, por intereses y costas se trate de asegurar y las circunstancias del que haya obtenido la providencia a su favor y de aquel contra quien se haya dictado». Tercero.–En este caso, al no indicarse a que conceptos corresponde la primera cantidad que se trata de asegurar, debe suspenderse la anotación de embargo solicitada. Fundamentos de Derecho: El artículo 166.3 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la DGRN de 17 de diciembre de 1929. Cuarto.–En el mandamiento se hace constar que se siguen los autos contra doña F. M. M. heredera de don E. M. M. para garantizar la suma que adeuda don E. M. M. El

artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario dispone en su regla 1.<sup>a</sup> «si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha de fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiere dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos». Quinto.–Del mandamiento resulta que el procedimiento está dirigido contra la heredera determinada del deudor por deudas de éste, pero el título hereditario de ésta no está inscrito en el Registro, por lo que de conformidad con el principio de tracto sucesivo, debe acompañarse el correspondiente certificado de defunción del causante, y acreditar la condición de heredera mediante el correspondiente testamento y certificado de últimas voluntades, declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (fundamentos de derecho: artículos 14 y 20 de la Ley Hipotecaria, y 166.1.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario). Sexto.–Además y de conformidad con el artículo 166.1.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, 9 y 72 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario falta el C. I. F. de doña F. M. M. Séptimo.–En la providencia de fecha 9 de diciembre de 2008, se ordenó tomar la anotación de embargo sobre dos fincas, cuya descripción ha sido rectificada por auto de 4 de febrero de 2009 pero no se hacen constar datos registrales de las dos fincas. En el mandamiento se hace constar que son las fincas registrales 6585 y 6571, pero los datos de superficie no coinciden con los del Registro y la referencia catastral no consta en el Registro, además no se señalan los linderos. De todo ello resultan dudas en la identidad de las fincas respecto de las que se debe tomar la anotación de embargo, al no ser coincidentes los datos descriptivos con los del Registro,

lo que impide la práctica de la anotación de embargo (fundamentos de derecho: artículos 9, 72 y 75 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario). En su virtud se acuerda no practicar las anotaciones de embargo solicitadas por los defectos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho... Ponferrada, a 9 de marzo de 2009. La Registradora de la Propiedad. Firmado: María de las Mercedes del Álamo Arroyo»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don H. F. L., en representación de la embargante «Excomor, S. L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 1 de abril de 2009, formulando las siguientes alegaciones «Siguiendo el íter de la Nota de Calificación Negativa de la Sra. Registradora: Primera.—En cuanto a los Hechos primero y segundo. Nada que objetar. Segunda.—En cuanto al Hecho tercero. No se corresponde con la realidad lo expuesto por la Sra. Registradora, ya que el procedimiento y reclamación judicial en todo momento va dirigido contra don E. M. M. y no contra la heredera F. M. M., es decir, la deuda fue contraída en su día por el propio Sr. E. M. M. y por tanto resulta indiferente a este respecto quienes son sus herederos, es más, esta parte no tiene obligación de conocer la identidad de los mismos ni sus últimas voluntades, pues le son ajenas e irrelevantes en cuanto a su posición acreedora de don E. M. M., por lo que en consecuencia no procede la declaración en los términos que expresa el Hecho tercero de la Nota de Calificación Negativa. Al mismo tiempo no debemos olvidar que el Registro de la Propiedad es un registro de bienes y no de personas, con lo que si los bienes están a nombre del deudor, como en el caso que nos ocupa, obsta efectuar más apreciaciones para proceder, según se dejó interesado, a la correspondiente anotación preventiva de embargo para hacer frente al importe adeudado de 26.931,19 €.

Tercera.—En cuanto a los Fundamentos de Derecho primero, segundo y tercero. Pudiera ser cierto que el requisito de la expresión del importe de la deuda en concepto de principal, intereses y costas pudiera no haber sido del todo claro por parte del mandamiento judicial librado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ponferrada, mandamiento que por otra parte la acreedora Excomor, S. L., desconoce en sus estrictos términos por cuanto no tiene copia del mismo, pero es evidente que aún así, se puede presumir como debiera de haber hecho la Sra. Registradora en base a su experiencia profesional y observancia continua de este tipo de documentos, que la cantidad de 26.931,19 €. corresponde al principal y los 8.079,36 €. al cálculo, sin perjuicio de ulterior liquidación, de las costas e intereses de conformidad con el artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De otro lado si dudaba de tal aseveración, le hubiera sido más sencillo contrastar ello con el propio Juzgado bien mediante oficio, fax o cualquier medio fehaciente de la consulta o bien directamente a través de vía telefónica, que no rechazar o resolver negativamente la calificación por este motivo, del que se desprende un interés poco colaborador con el cumplimiento de lo acordado en resolución judicial. Cuarta.—En cuanto al Fundamento de Derecho cuarto. A este respecto resulta evidente que si el mandamiento judicial de anotación de embargo hace constar o refiere que se siguen los autos contra doña F. M. M. se ha producido un error en tal sentido, ya que como anteriormente se ha indicado de forma reiterada, la demanda y la ejecución se despacha contra el deudor don E. M. M. en su propia persona, y solamente cuando se nos indica a través de Diligencia de Ordenación del Juzgado de Paz de Torneo de 31 de marzo de 2008, de la cual se acompaña copia como Documento número 2, que el referido deudor ha fallecido, es cuando se interesa se continúen los trámites ejecutivos contra la masa patrimonial hereditaria de don E. M. M., es

decir, su caudal relicto de conformidad con los artículos 659 y 661 del Código Civil. Ello no empece la existencia de la deuda vencida y exigible a la que vino condenado el óbito, ni que a pesar de continuar ahora la ejecución contra el patrimonio hereditario de éste y no contra sus herederos, el cambio producido en el proceso no impide en absoluto cumplir con el mandamiento de embargo ya acordado contra los inmuebles propiedad del deudor y que así constan como de su titularidad en el Registro de la Propiedad número 2 de Ponferrada. Por tanto, el hecho de que la notificación se llevara finalmente a cabo en la persona de doña F. M. M., no empece que la deuda exista así como la obligación de pago de la misma por parte de don E. M. M. El resto de pormenores y trámites sucesorios no suponen obstáculo legal alguno ni impiden el embargo efectivo de las fincas titularidad del propio deudor, es decir, desconocemos si el finado testó, si se ha aceptado o repudiado la herencia, si dicha herencia ha sido aceptada a beneficio de inventario, etc., circunstancias todas ellas que deberán en su caso acreditar o alegar las personas herederas en el supuesto que intenten hacer valer algún derecho sobre el bien señalado para el pago del crédito de la deuda reclamada en el presente procedimiento. Por tal motivo, no resulta de aplicación al caso que nos ocupa el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario en su regla 1.<sup>a</sup>, argüido por la Sra. Registradora para calificar negativamente la inscripción del embargo sobre los inmuebles propiedad del deudor, pues el procedimiento judicial nunca ha sido seguido contra heredero indeterminado del deudor por responsabilidades del mismo, pues el procedimiento, se insiste, se siguió contra dicho deudor principal, el óbito don E. M. M. que deberá responder con todos sus bienes en virtud del principio de responsabilidad universal de las obligaciones (artículo 1.911 del Código Civil). Quinta.–En cuanto al Fundamento de Derecho quinto. De nuevo existe un error en cuanto al sujeto pasivo

del procedimiento por cuanto el mismo no es una heredera determinada ni indeterminada sino el propio deudor fallecido don E. M. M. como así se acredita con la copia que se aporta como Documento número 3, de la demanda de proceso monitorio instada contra el mismo, seguida con el número de Autos 89/2.008, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ponferrada, y de la que dimana la presente Ejecución de Títulos Judiciales número 725/2.008, y en la que se puede apreciar el sello de entrada en el Registro Decanato para su tramitación el pasado 29 de enero de 2009. Carece de aplicación al supuesto que nos ocupa el principio de tracto sucesivo porque la deuda ha sido reclamada en todo momento contra don E. M. M. como demandado, coincidiendo por tanto con la persona titular registral de los bienes en este momento. El hecho de que los herederos no hayan efectuado el cambio de titularidad registral es indiferente, e incluso no resulta preceptivamente obligatorio su acceso al Registro con lo que tal circunstancia no puede redundar el perjuicio de la mercantil acreedora Excomor, S. L., de la que el suscribiente es administrador. Sexta.–En cuanto al Fundamento de Derecho sexto. Insistimos en que es irrelevante cualquier referencia a la Sra. F. M. M. para calificar negativamente la inscripción, pues la misma no es parte en el procedimiento, ni como demandada ni como interesada, siendo simplemente la persona que recibió la notificación del mismo dada su presunta vinculación familiar con el deudor (puede ser hermana del mismo a la vista de sus apellidos), pero solo a efectos de notificación y no como parte interesada o legítima del proceso judicial instado. No obstante, no sería un problema disponer del Documento Nacional de Identidad de la misma si fuera necesario, pues entendemos que puede obrar el mismo en los Autos de ser éste algún problema para la inscripción, pero dado que ésta no es titular de ningún derecho ni obligación relacionado con el bien inscrito en el Registro de la Propiedad,

carece de relevancia tal motivo jurídico en la Nota de Calificación Negativa expedida. Séptima.—En cuanto al Fundamento de Derecho séptimo. Resulta curioso que la Sra. Registradora reconozca en su Hecho Tercero de la Nota de Calificación que «las fincas (de las que se solicita la anotación de embargo) están inscritas a nombre de don E. M. M.», es decir conoce y le consta en sus archivos registrales que el referido deudor es titular de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad número 2 de Ponferrada, con la totalidad de los asientos correspondientes a dicha inscripción y perfecta determinación de las mismas, y ahora alegue para su negativa a la inscripción que existen dudas en la identidad de las mismas, por cuanto incluso el solo mandamiento de embargo sobre cualquier bien inmueble que conste de titularidad de don E. M. M. en dicho registro tendría plena eficacia y validez para lo que pretende, es decir, la Registradora no puede ir más allá del mandamiento judicial, dada la obligación constitucional de la totalidad de las personas de deber de colaboración con la Justicia en el cumplimiento de sus resoluciones, siendo la Administración de Justicia a través de sus Juzgados y Tribunales la única competente para juzgar y hacer ejecutar lo juzgado (artículo 118 de la Constitución, en concordancia con los artículos 17, 18, 26 y 469 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). A la vista de lo expuesto y de conformidad con lo interesado, procede acordar la anotación de embargo sobre los bienes inmuebles titularidad del deudor don E. M. M. en el Registro de la Propiedad número 2 de Ponferrada, para con su realización cubrir la suma de 26.931,19 €. de principal y 8.079,36 €. en concepto de intereses, gastos y costas sin perjuicio de posterior liquidación, derivada del procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales número 725/2.008, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ponferrada, todo ello con independencia de que éste haya fallecido y los trámites sucesorios que pu-

dieran estar pendientes al respecto. Es necesario tener en cuenta que la descripción de las fincas objeto de embargo fue facilitada al Registro de la Propiedad número 2 de Ponferrada de conformidad con la contestación al oficio librado al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de León, con lo que lógicamente se desconocen con exactitud más datos de dichas fincas, aunque ello no debe resultar un problema en cuanto a la anotación del embargo ya que como bien conoce el propio Registro de la Propiedad constan bienes inmuebles titularidad del deudor fallecido debidamente identificados.» A las alegaciones se acompaña Diligencia de ordenación del Secretario de Paz de 31 de marzo de 2008 y fotocopia del escrito por el que Excomor, S. L. viene a interesar Petición Inicial de Procedimiento Monitorio contra don E. M. M. al Juzgado de 1.ª instancia de Ponferrada. Posteriormente, con fecha 17 de septiembre de 2009, se ha remitido a esta Dirección General por parte del recurrente fotocopia del Auto del Juzgado de 1.ª instancia número 1 de Ponferrada de 26 de junio de 2009 en el Procedimiento de referencia, sin firma alguna, por el que se rectifica el auto de 27 de octubre de 2008 en el sentido de que donde dice que se despacha ejecución frente a doña F. M. M. debe decir que se despacha ejecución frente a la masa patrimonial hereditaria de don E. M. M.»

#### IV

La Registradora emitió informe el día 29 de abril de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 3 del Código Civil; 9, 20, 72, 73, 75, 254 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículos 51, 100 y 166 del Reglamento Hipotecario; y la Resolución de

esta Dirección General de 21 de enero de 2008.

1. A modo preliminar debe señalarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 21 de enero de 2008), no pueden ser tenidos en cuenta en este momento procedimental documentos no aportados a la Registradora para su calificación.

2. Se presenta en el Registro mandamiento por el que se ordena la anotación preventiva de embargo sobre dos fincas registrales. En el mandamiento se hace constar que el procedimiento se sigue contra doña F. M. M. heredera de don E. M. M., sin expresarse el D.N.I. de aquélla y también se señala que la cantidad para cuya garantía se decreta el embargo es adeudada por don E. M. M. en la persona de doña F. M. M. como heredera legal del mismo; se decreta que la suma a garantizar es de «26.931,19 más 8.079,36 Euros presupuestados para intereses, gastos y costas»; y, por último, en cuanto aquí interesa, se ofrecen, junto a los datos registrales de las fincas embargadas, otros datos descriptivos. En el Registro, según declaración de la Registradora, las fincas se encuentran inscritas a favor de don E. M. M. y las circunstancias descriptivas de las mismas no coinciden con las referidas en el mandamiento en cuanto a portal de acceso, superficie, identificación catastral –en el Registro no consta la Referencia– y posibles anejos. La Registradora, en su nota, alega en síntesis cuatro defectos, a saber: 1.º no se expresa a qué concepto corresponde la cantidad de 26.931,19 euros; 2.º al estar dirigido el Procedimiento contra heredera determinada del deudor por deudas de éste y al no estar el título hereditario inscrito en el Registro, por aplicación del principio del tracto sucesivo, debe acompañarse el correspondiente certificado de defunción y acreditar la condición de heredera mediante correspondiente testamento y cer-

tificado de últimas voluntades, auto judicial de declaración de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3.º Falta el N. I. F. de doña F. M. M.; y 4.º Existen dudas en cuanto a la identificación de las fincas por no coincidir los datos descriptivos aportados junto con la numeración registral.

3. El primer defecto debe ser revocado. Efectivamente, el mandamiento presentado no señala expresamente a qué concepto corresponde la cantidad de 26.931,19 euros. Sin embargo, una interpretación integradora del documento –ya que sí dice que la otra cantidad fijada lo es por intereses, costas y gastos– y una interpretación literal del artículo 166.3.º del Reglamento Hipotecario –que ordena que se exprese el importe de lo que por principal y, cuando proceda, por intereses y costas se trate de asegurar– lleva a concluir necesariamente que la cantidad primeramente expresada en el mandamiento supone el principal que se trata de asegurar con la anotación preventiva ordenada.

4. El segundo defecto debe confirmarse. Según el mandamiento calificado, como hace ver la Registradora, el procedimiento en el que se ordena el embargo se sigue contra heredera determinada del titular registral por deudas de éste último, de modo que, de no resultar del Registro, habrá de acompañarse certificado de defunción del titular registral y título sucesorio del mismo a favor de la persona contra la que se sigue el procedimiento. Dado que no consta que la sucesión procesal se haya acreditado ante el juez (cfr. artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), debe aplicarse analógicamente, pues concurren las mismas razones, idéntica solución que en aquellos casos en los que se persiguen bienes contra el heredero del titular registral por deudas propias del demandado, a que se refiere el artículo 166.1 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario, siendo la necesidad

de acreditación registral de la condición de heredero una manifestación del principio de tracto sucesivo proclamado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

5. El tercer defecto también debe mantenerse. Al resultar del mandamiento calificado que el procedimiento se sigue contra persona determinada, ha de identificarse ésta a través de su N. I. F. Debe tenerse en cuenta que en el mandamiento sólo se refleja el N. I. F. del titular registral y no el de la heredera contra la que se sigue la ejecución. Con carácter general la legislación hipotecaria exige la identificación de la persona de quien proceden los bienes (en este caso el heredero del titular registral) a través del documento nacional de identidad (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 Reglamento Hipotecario), pero además específicamente el artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece –incluyendo los gravámenes– la necesidad de que consten los números de identificación fiscal de los que intervengan en los títulos inscribibles (entendiendo la inscripción en sentido amplio y por tanto no sólo comprensiva de las inscripciones propiamente dichas, sino también de las anotaciones preventivas).

6. Por último, el cuarto defecto debe ser revocado. Los amplios términos en que se expresan los artículos 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria unidos a los demás elementos de identificación de las fincas contenidos en el mandamiento, conducen en este caso a considerar que pueda ser tomada la anotación de embargo con los datos registrales de las fincas objeto de anotación señalados en aquél (número de fincas registrales, Tomo, Folio y Libro en que se encuentran), máxime cuando el titular registral no ofrece dudas de que es el deudor.

Por tanto, a la luz de las circunstancias concurrentes, se considera que la finca está suficientemente identificada para que pueda tomarse la anotación preventiva, dado su carácter de medida cautelar,

si bien la descripción de la finca será la que resulte del Registro, expresándose así en la nota al pie del mandamiento, de manera que las posibles discrepancias entre la descripción registral y las expresadas en el título (en cuanto al portal de entrada, superficie, anejos o la inclusión de la referencia catastral) deberán resolverse, en su caso, en el momento en que se pretenda la inscripción de la adjudicación derivada del embargo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto a los defectos primero y cuarto, revocando en cuanto a ellos la calificación, y confirmar la calificación impugnada en cuanto a los defectos segundo y tercero, en los términos que anteceden.

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, 21 de abril de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 27 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad n.º 2 de Alicante, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo. («BOE» núm. 150 de 21 de junio de 2010)**

En el recurso interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María Paz de Miguel Fernández, en nombre de la Comunidad de Propietarios E. A., contra la nota de calificación de la Registradora de

la Propiedad de Alicante número 2, doña Margarita González de la Torre Rodrigo, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

---

## HECHOS

### I

Por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Alicante se expide Mandamiento de fecha 14 de abril de 2009 por el que se ordena la prórroga de la anotación de embargo letra B practicada sobre la finca registral 15.194. La anotación letra B caducó el día 13 de abril de 2009 si bien ese día fue inhábil en la Comunidad Valenciana.

### II

Presentado el mismo día de su expedición el Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Alicante número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente mandamiento expedido por el Juzgado 1a Instancia 4, el día 14/04/2009, procedimiento 1225/2004, tras examinar los antecedentes de este Registro, el Registrador que suscribe, deniega la anotación por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho, al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario: 1) Hechos: La anotación cuya prórroga se solicita caducó el día 13 de abril de 2009, y por lo tanto, como la caducidad opera con carácter automático «ipso iure», no puede accederse a la prórroga solicitada. 2) Fundamentos de Derecho: Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y Resoluciones de la DGRN de 26 de junio de 2001; 3 de septiembre, 14 de junio y 16 de septiembre de 2002; 11 de noviembre de 1994; 13 de noviembre y 13 de diciembre de 2003; 19 de abril de 1988; 11 de julio de 1989; 26 y 27 de junio de 1998; 17 de marzo de 1999 y 30 de junio de 2007. Se practi-

carán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la última notificación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Alicante, cinco de mayo de dos mil nueve. La Registradora. Firma ilegible. Firmado: Margarita González de la Torre Rodrigo.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Paz de Miguel Fernández, Procuradora de los Tribunales, en representación de la Comunidad de Propietarios E. A. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 4 de junio de 2009 argumentando que la anotación preventiva no puede caducar el día 13 de abril de 2009 por ser éste un día inhábil, debiendo prorrogarse, conforme a las normas previstas en la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas hasta el día hábil siguiente, esto es, precisamente, el día en que se presentó el Mandamiento en el Registro de la Propiedad.

### IV

La Registradora emitió informe el día 9 de julio de 2009 y elevó el expediente a este Centro directivo.

---

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española, 5 y 1127 del Código Civil, 86 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1994.

1. Se debate en este recurso sobre si es prorrogable una anotación preventiva que caducó en día inhábil y respecto de la cual se presentó el mandamiento ordenando la prórroga el día hábil siguiente.

2. Dado que el plazo de vigencia señalado para las anotaciones preventivas en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria debe ser considerado de Derecho sustantivo, pudiera pensarse que debe regirse por la regla señalada en el artículo 5 del Código Civil, según la cual el cómputo no debe excluir los días inhábiles. Sin embargo, expresamente el artículo 109 del Reglamento Hipotecario, en cuanto al cómputo de plazos fijados por meses o años, señala que se computarán de fecha a fecha y si el último día del plazo fuese inhábil, su vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente. Por lo que debe considerarse procedente la prórroga solicitada.

Esta Dirección ha acordado revocar la nota de calificación recurrida y estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan 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 abril de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 3 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2 de Palencia, a inscribir el testimonio de una sentencia de separación y aprobación de convenio regulador. («BOE» núm. 150 de 21 de junio de 2010)**

En el recurso por interpuesto por don M. P. M., Abogado, en representación de don P. J. P. C., contra la negativa del Re-

gistrador de la Propiedad de Palencia número 2, don Ricardo Olalla García, a inscribir el testimonio de una sentencia de separación y aprobación de convenio regulador.

---

## HECHOS

### I

Por sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Palencia de fecha 18 de noviembre de 1998, se declara la separación de mutuo acuerdo de los cónyuges don P. J. P. C. y doña M. T. P. Q. y se aprueba la propuesta de convenio regulador suscrito por ambos en el que ella le vende un bien privativo a él.

### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Palencia número 2, testimonio de la anterior sentencia y convenio regulador fue objeto de la siguiente calificación negativa: «Fundamentos de Derecho-Calificado el documento que antecede se deniega su inscripción por las razones siguientes: La citada venta excede del contenido de su Convenio Regulador. Por razón de la forma deberá constar en escritura pública, conforme al artículo 1.280 del Código Civil: Deberán constar en documento público los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Asimismo el artículo 3 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 2, determina que los títulos translativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos para que puedan ser inscritos deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documentos auténtico expedido por la Autoridad Judicial, por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban

los reglamentos. Todo ello conforme al principio de legalidad. Contra la presente nota (...) Palencia, a 16 de abril de 2.009. El Registrador. don Ricardo Olalla García».

### III

Don M. P. M., Abogado, en representación de don P. J. P. C., interpuso recurso contra la anterior calificación de conformidad con las siguientes alegaciones: «Formales – El recurso se dirige a la Dirección General de los Registros y del Notariado y se presenta por conducto del Registro de la Propiedad n.º 2 de Palencia. El recurrente es don P. J. P. C., que interviene representado por el letrado M. P. M. de conformidad con la escritura de apoderamiento acompañada. La calificación que se recurre es la ya referenciada de fecha 16 de Abril de 2009. De fondo – Discrepamos de los Fundamentos de Derecho esgrimidos por el Sr. Registrador en base a los cuales deniega la inscripción del documento. A) En primer lugar señala que la venta excede del contenido del convenio regulador. No estamos de acuerdo con el citado razonamiento puesto que el artículo 90 del Código Civil señala los extremos que «al menos» deben contenerse en el convenio. Ello significa que el convenio debe tener unos mínimos sin los cuales no es válido. Pero lo anterior no impide que los cónyuges pacten otras cuestiones derivadas de separación conyugal (nulidad o divorcio), puesto que la naturaleza jurídica del convenio regulador es la de un negocio jurídico de derecho de familia; y mientras lo en él pactado no sea contrario a la ley, a la moral ni al orden público, ni contrario a los intereses de los hijos menores habidos en el matrimonio –que en este caso no hay– el convenio será válido. Así lo señala la Sala Primera del Tribunal Supremo en sentencia de fecha 22/04/1997 (Ponente Excmo. Sr. O’Callaghan Muñoz, al señalar: Primero.–La cuestión jurídica esencial que se plantea es la naturaleza

jurídica del convenio regulador, en las situaciones de crisis matrimonial, contemplado y previsto su contenido mínimo en el artículo 90 CC, que no ha obtenido la aprobación judicial. En principio, debe ser considerado como un negocio jurídico de Derecho de familia, expresión del principio de autonomía privada que, como tal convenio regulador, requiere la aprobación judicial, como «conditio iuris», determinante de su eficacia jurídica. Deben, por ello, distinguirse tres supuestos: En primer lugar el convenio, en principio y en abstracto, es un negocio jurídico de derecho de familia; en segundo lugar, el convenio regulador aprobado judicialmente queda integrado en la resolución judicial, con toda la eficacia procesal que ello conlleva; en tercer lugar, el convenio que no ha llegado a ser aprobado judicialmente, tiene la eficacia correspondiente a todo negocio jurídico, tanto más si contiene una parte ajena al contenido mínimo que prevé el artículo 90 CC. Por lo tanto, el convenio regulador aprobado judicialmente constituye parte integrante de la sentencia, por lo que el documento presentado debe ser inscrito. B) En segundo lugar se deniega la inscripción en base al artículo 1.280 del Código Civil. Tampoco estamos de acuerdo porque dicho precepto habla de documento público y no de escritura pública, como señala el Sr. Registrador y, evidentemente, el testimonio de la sentencia con el convenio regulador firmado por el Sr. Secretario del Juzgado es un documento público. En cualquier caso, debemos recordar que el requisito de la constancia en documento público de actos traslativos de dominio sobre inmuebles es meramente ad probationem; no ad substantiam ni ad solemnitatem. C) Finalmente se invocan los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria señalando que los actos traslativos de dominio sobre inmuebles requieren escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la autoridad judicial, por el gobierno o sus agentes. Pues bien: nos remitimos a

la argumentación anterior. El documento que se presenta a la inscripción es un documento auténtico expedido por la autoridad judicial y, tal como consta acreditado, liquidado ante el Servicio Territorial de Hacienda de la Junta de Castilla y León. Por lo expuesto, formulo la siguiente petición: Que teniendo por presentado este escrito, con los documentos unidos, se sirva admitirlo y tenga por deducido recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la calificación de referencia, interesando del Sr. Registrador, a la vista de las alegaciones deducidas en el presente recurso, rectificar la calificación en plazo de cinco días accediendo a la inscripción interesada o, en caso contrario, formando expediente con el título, calificación, recurso e informe y remitiéndolo a la Dirección General para su resolución. En Palencia a 14 de mayo de 2009. Ldo. M. P. M.»

#### IV

El Registrador emitió su informe el 20 de Mayo de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 90, 91, 103, 1216, 1218, 1261, 1274, 1277, 1323, 1355, 1392, 1399, 1402, 1404 y 1410 del Código Civil, 18 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de octubre de 2001, 25 de octubre de 2005, 2 de enero, 2 de marzo y 3 de junio de 2006 y 31 de marzo de 2008.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad, testimonio de la sentencia dictada en procedimiento de separación que aprueba el convenio regulador aportado a los autos, en el que una vi-

vienda inicialmente adquirida por la esposa, es vendida al esposo, subrogándose éste en la hipoteca que pesa sobre la vivienda. El Registrador deniega la inscripción por exceder del contenido propio del convenio regulador, siendo necesaria escritura pública.

2. Admitido por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el Vistos), que el convenio regulador, como consecuencia de una separación o divorcio, una vez aprobado judicialmente, es título inscribible, debe determinarse si en el caso presente, la compraventa que en el convenio presentado se realiza, es contenido propio de tal convenio o, si, por exceder de las operaciones liquidatorias de la sociedad conyugal, debe contenerse en un documento distinto, como es la escritura pública.

3. Proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente, puedan intercambiarse bienes privativos. Ahora bien, puesto que el objeto de la liquidación es exclusivamente la división por mitad del haber resultante después de pagados los acreedores consorciales (cfr. artículo 1404 del Código Civil), no puede entenderse que esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tengan como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. Podrán haber en ocasiones un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación –a su favor– de bienes privativos del otro cónyuge y, en otras, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa, como es el caso de la compraventa con subrogación de hipoteca formalizada en el convenio objeto del presente recurso.

Lo anterior ha de tener adecuado reflejo documental, siendo preciso en este caso formalizarlo en la correspondiente escritura pública otorgada por los interesados, lo que expresamente prevé además el propio convenio aprobado judicialmente, y no pretender su inscripción en virtud de un negocio como el contenido en el título calificado, que lo es exclusivamente de liquidación de sociedad conyugal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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 mayo de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 6 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Javier Martínez del Moral, contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Miguel de Abona, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario. («BOE» núm. 150 de 21 de junio de 2010)**

En el recurso interpuesto por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Javier Martínez del Moral, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de San Miguel de Abona, doña María Azucena Morales González, a inscribir una escri-

tura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

---

## HECHOS

### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Javier Martínez del Moral, el día 21 de noviembre de 2008, la entidad Caja Insular de Ahorros de Canarias y la sociedad «Aplicadora Canaria, S. A.» elevaron a público un documento privado que lleva fecha de 24 de agosto de 2008, por el que formalizaron la novación modificativa de un préstamo hipotecario concedido por aquella a ésta mediante otra escritura otorgada ante el Notario de dicha capital, don Bernardo Saro Calamita, el 24 de agosto de 2006. Dicha novación consiste en una ampliación del plazo de duración del préstamo y en la modificación del período de carencia, así como de la referencia y tipo de interés. Así, respecto de los dos primeros extremos, el préstamo pasa de tener un plazo de duración de veinticinco meses, con los primeros veinticuatro de carencia, a un plazo de doscientos dieciséis meses –contados desde el 16 de agosto de 2006–, siendo los primeros treinta y seis meses de carencia.

### II

La escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona el mismo día de su autorización, con asiento 1843 del Diario 111; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente, únicamente en cuanto se refiere a los dos extremos que son objeto del presente recurso: «... Previa calificación de la copia electrónica del documento que motivó el asiento antes indicado, realizada de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98

del Reglamento para su ejecución, La Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada por apreciar los hechos a los que son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.º)–...– 2.º)–El día veinticuatro de agosto del año dos mil seis, se otorga Préstamo Hipotecario, entre las entidades «Aplicadora Canaria, Sociedad Anónima», y la «Caja Insular de Ahorros de Canarias», autorizada por el notario de San Cruz de Tenerife, don Bernardo Saro Calamita, protocolo número 2295 en garantía de la restitución de: Doscientos ochenta y dos mil ochocientos euros, en garantía de la devolución del capital prestado.–Por intereses remuneratorios pactados durante un año, calculados conforme a lo establecido en la estipulación cuarta, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un límite máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos sólo quedarán garantizados al tipo máximo del 9,058% anual, que asciende a la cantidad de veinticinco mil seiscientos dieciséis euros con dos céntimos– De hasta un máximo de ciento cuatro mil seiscientos treinta y seis euros por intereses moratorios, pactados al tipo del 18,50% anual, durante dos años– De cuarenta y dos mil cuatrocientos veinte euros que se fijan para costas y gastos.–Y de la suma de cinco mil seiscientos cincuenta y seis euros, en garantía de las prestaciones accesorias y cuya estipulación Segunda-Plazo señalaba: «La duración del préstamo se fija en un plazo de veinticinco meses contados a partir del día de otorgamiento de la escritura de hipoteca». Con fecha veintuno de noviembre de dos mil ocho, se otorga escritura de elevación a público de documento privado de fecha veinticuatro de Agosto del año dos mil ocho, firmada por los representantes del Banco y de la mercantil titular del finca; en dicho documento privado se procede a modificar el tipo de interés y se da una redacción totalmente distinta a la estipulación Segunda-Plazo, al señalar: «La duración del

préstamo, se fija en un plazo de doscientos dieciséis (216) meses, contados desde el día 24 de agosto de 2006, siendo los primera treinta y seis meses de carencia.–El período de carencia, finaliza el día 24 de agosto de 2009, iniciándose el período de amortización, fijado en ciento ochenta meses.–Durante del período de carencia se amortizarán los intereses devengados por períodos mensuales» pero sin que pueda acreditarse fehacientemente que en realidad fue esa la fecha de la firma del ya mencionado documento privado ya que el mismo se liquidó con la misma fecha de otorgamiento de la escritura y, de conformidad con el artículo 1227 del Código Civil «La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio» por lo tanto teniendo en cuenta que según la escritura de constitución de hipoteca el plazo era de veinticinco meses, contados a partir del día de otorgamiento, es decir, el veinticuatro de Agosto del año dos mil seis, ya no será posible modificar el plazo de una obligación vencida, lo cual no será posible sino con la constitución de una nueva garantía dado el carácter accesorio de la hipoteca respecto de la obligación principal. En este momento, ya extinguida la obligación por el transcurso del plazo previsto para su cumplimiento y sin perjuicio de que el acreedor, aún vencido dicho plazo se abstenga de reclamar su cumplimiento, habida cuenta de que se prevé un amplio margen para el ejercicio de la acción hipotecaria a contar desde que pudo ser ejercitada, no podrá procederse a prorrogar dicha obligación, pues ya está vencida.–Artículo 104 LH: La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue

constituida.–Artículo 128 LH: La acción hipotecaria prescribirá a los veinte años, contados desde que pueda ser ejercitada.–Artículo 12 LH: En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.–Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.–Artículo 1857 Código Civil: Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca: 1). Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal. 2). Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.–3).–Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto. Las terceras personas extrañas a la obligación principal pueden asegurar ésta pignorando o hipotecando sus propios bienes.–Las consideraciones que se desprenden de la Resolución de veintisiete de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve, ya que aunque en el Recurso que dio lugar a la citada Resolución se alegaba que el Tribunal Supremo había declarado que la alteración o prórroga del plazo inicialmente señalado no implica novación extintiva, debe tenerse en cuenta que la prórroga supone que aún está vigente la obligación aunque el plazo se modifique o prorrogue, y no cuando se ha producido su vencimiento. Debe tenerse en cuenta además que en el caso de la reso-

lución se trataba de un supuesto distinto pues aquí lo que se modifica es el plazo para el cumplimiento de la obligación asegurada una vez que el mismo ha transcurrido en su totalidad que se deriva de un contrato de préstamo y no la fijación de un día distinto para la fijación del saldo de la cuenta corriente. Del mismo modo, lleva a esta conclusión, la aplicación por analogía de las disposiciones del Código Civil relativas a los contratos, entre ellas, dentro del contrato de sociedad estableciendo el artículo 1700 del Código Civil que: «La sociedad se extingue: «1º Cuando expira el término por el que fue constituida» y en el artículo 1703 que se refiere al supuesto de vencimiento del plazo fijado sin que quepa en tal caso posibilidad de prórroga.: «Si la sociedad se prorroga después de expirado el término, se entiende que se constituye una nueva sociedad. Si se prorroga antes de expirado el término, continúa la sociedad primitiva».–3.º).–...–4º).–El documento calificado contiene además otros pactos, cláusulas y condiciones que, si bien no impiden la inscripción del título que antecede, su falta de acceso al Registro se comunicará cuando, una vez subsanado/s el/los defecto/s antes apuntado/s, se proceda a la inscripción solicitada.–Teniendo en cuenta la naturaleza subsanable del defecto indicado se suspende la inscripción solicitada y no se toma anotación preventiva por no haberlo solicitado el presentante del documento (Art. 65 L.H.).–Contra el presente acuerdo de calificación del Registrador, los interesados podrán recurrir ante los Juzgados de...–Sin perjuicio de ello, también podrán acudir, si quieren, a la reclamación potestativa y previa a la demanda judicial, en el recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado...– Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones... El asiento motivado por dicho documento queda prorrogado por plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de recepción de esta notificación.–Protección

de datos.—... San Miguel de Abona a once de Diciembre del año dos mil ocho.—La Registradora, Fdo: María Azucena Morales González.—»

### III

La calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura el 19 de diciembre de 2008, mediante firma electrónica de la Registradora. El 19 de enero de 2009 dicho Notario interpuso recurso contra la calificación de la Registradora en el que, alegó, en síntesis, lo siguiente: A.—Respecto de la novación del plazo de un préstamo vencido que no afecta a titulares registrales intermedios: 1.º La calificación se refiere a la elevación a público de un contrato privado por el que se modifica un título de préstamo garantizado con la hipoteca. Se da la circunstancia de que ese pacto privado figura fechado con anterioridad al vencimiento de la obligación novada, pero tiene fecha fehaciente del día de su liquidación fiscal —y forma de valer desde ese mismo día que coincide con el de su formalización pública— que es posterior a su vencimiento. 2.º Es evidente que la elevación a público de un contrato privado que carece de fecha fehaciente, no retrotrae sus efectos en perjuicio de tercero al día del contrato. La eficacia transubstancial de un contrato no es automática y depende de numerosos factores subjetivos y objetivos. También es evidente que una cosa es la «forma de valer» y otra la «forma de ser», categoría jurídicas que la calificación confunde continuamente. Así, invoca, en primer lugar un defecto corte formal al cuestionarse la validez o no de un pacto de modificación de un contrato formalizado en escritura pública, que se lleva a cabo, en una primera fase, en documento privado. Como la elevación a escritura pública se realiza después de la fecha de vencimiento de la obligación, para la Registradora, «... ya no será posible modificar el plazo de una obligación vencida, lo cual no será posible sino con la constitución

de una nueva garantía, dado el carácter accesorio de la hipoteca respecto de la obligación principal...» La vida jurídica es independiente de la publicidad tabular, de ahí que si se modifica un acto redactado en escritura pública mediante documento privado, será formalmente eficaz ínter partes, pero no respecto de terceros y, por tanto, ese documento privado carece de «forma de valer», no es un título de legitimación ad extra, no está dotado de autenticidad de fondo (carece de la presunción de haberse otorgado conforme a las leyes) ni de autenticidad de forma (tampoco se presume su contenido veraz e íntegro), en consecuencia, también carece de virtualidad registral (artículo 1280 del Código Civil). 3.º Se desconocen las razones que llevan a la Registradora a entender que no es posible modificar el plazo de una obligación vencida, ya sea por convenio entre las partes, como autoriza el claro tenor del artículo 1203 del Código Civil, ya se ordene judicialmente, incluso después de optar procesalmente el acreedor por la resolución de una obligación recíproca, como faculta el artículo 1124.3 del Código Civil. Sorprende el razonamiento de la Registradora, en cuya virtud, para novar la obligación principal es necesario constituir una nueva garantía. Justifica esta posición en el carácter accesorio de ésta frente a aquélla. Lo suyo es que lo accesorio siga a lo principal y no a la inversa (Resolución de esta Dirección General de 24 de julio de 2008); esto es, que la hipoteca se ajuste a la nueva secuencia temporal, carencia y tipo de la obligación que garantiza, siempre con el límite de que no entre en colisión, en el ámbito adjetivo registral, con algún otro derecho anotado o inscrito. Y esa neutralidad acontece en este caso. En términos generales, la colisión se resuelve con la postergación de la prioridad registral de la parte novada, en defecto de convenio con el titular intermedio. Sin embargo, en este caso, la colisión se resolvería con la ineficacia de la novación, por mor de lo acordado en la

disposición cuarta de la escritura calificada, siguiendo lo convenido en la estipulación quinta del documento elevado a público, que se expresa como sigue: «Cuarto.–La validez y eficacia de lo pactado en la presente escritura, queda sometido a la condición suspensiva consistente en que, en el momento de presentar para su inscripción en el Registro de la Propiedad la presente escritura modificatoria, la finca gravada con hipoteca en garantía del préstamo de referencia se encuentre libre de cualesquiera otras cargas y gravámenes, salvo afecciones por Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de forma que si existieran cargas que impliquen realización de su valor, como otras hipotecas, embargos o cualquiera otra de este tipo, no tendrá eficacia alguna lo nuevamente pactado, quedando vigentes íntegramente los pactos de la escritura de préstamo de referencia, salvo que sea aceptado expresamente por la entidad «Caja Insular de Ahorros de Canarias» ...» La calificación confunde realidad con registro, validez con eficacia, pactos obligacionales con actos con trascendencia real, obligación a plazo con contrato a término, prioridad civil con prioridad registral... hasta el punto de exigir que se constituya un nuevo elemento accesorio del contrato para que la obligación pueda modificarse. La cuestión es mucho más simple. En términos generales, si existen asientos intermedios entre el de la escritura de constitución de hipoteca y el interesado en el título calificado de modificación contractual, la inscripción de la ampliación del plazo, carencia y modificación del tipo de interés precisará, o bien el consentimiento de los mismos, o bien la declaración registral de que no les perjudica, no por razones sustantivas o civiles (la prioridad civil opera por medio de otros mecanismos y se tutela extrarregistralmente), sino por exigencia adjetiva o hipotecaria, ya que las reglas organizativas del procedimiento registral (prioridad/tracto) así lo imponen. En este caso, si existieran titula-

ridades intermedias, se produciría el evento decisivo de la condición suspensiva y la novación no llegaría a nacer, sin previa aceptación de la Caja acreedora, con lo cual el título notarial no produciría efectos y no sería publicable, ya que el título no es válido porque se inscriba, se inscribe porque es válido. Este es el criterio que late en preceptos como el artículo 115 de la Ley Hipotecaria, relativo al aseguramiento ulterior con hipoteca de los intereses vencidos y no satisfechos de la obligación principal, que no perjudicarán a los titulares de derechos inscritos con anterioridad. La ley hipotecaria lo llama «ampliación de hipoteca» inicial. Y este es el mismo criterio que baraja el artículo 127 de la Ley Hipotecaria, cuando reconoce la posibilidad de vencimientos parciales de la obligación garantizada y, en consecuencia, ejecuciones parciales con subsistencia de la hipoteca en garantía del resto de la obligación. Por otro lado, se parte de la evidente hipótesis de que la prórroga de una obligación garantizada con hipoteca es válida en documento privado aunque ineficaz frente a terceros, razón por la cual el registro no puede publicar esa reipersecutoriedad inexistente. Pero, una vez que la obligación no es sólo válida, sino que al constar en escritura pública está dotada de autenticidad de forma y de fondo para producir efectos erga omnes, a salvo los titulares de derechos intermedios que puedan quedar afectados, el registro está en condiciones de publicar esa titularidad modificada sin ninguna objeción (art. 144 de la Ley Hipotecaria). Cualquier otro reproche registral carecería de fundamento e impediría que ambas partes, de común acuerdo, pudieran hacer constar su novación contractual para que todos puedan tener acceso a su conocimiento esencial. A falta de obstáculos registrales (titularidades intermedias), si la fecha del documento privado que se eleva a público es o no fehaciente, posterior o anterior al vencimiento, es algo que el Registrador debe limitarse a transcribir en el asiento,

tal y como figura en el título (arts 9.8 y 12 de la Ley Hipotecaria), y dejar para el juzgador, en su caso, la decisión que la dinámica jurídica pueda precisar. 4.º La construcción jurídica de la Registradora parte de la premisa de que el vencimiento de una obligación supone su extinción. Basta con apreciar que una obligación vencida y, por tanto, extinguida, según ese criterio registral, determinaría la extinción de la hipoteca, de manera que existiría un derecho real de garantía de imposible ejercicio, porque sin vencimiento no cabe ejecutar una hipoteca, y vencida muere la obligación principal extendiéndose la defunción a la hipoteca, dada su naturaleza accesoria, y diga lo que diga –o deje de decir– el registro de la propiedad. Es más, todos los prestatarios que se vieran asfixiados por la actual crisis económica tendrían –con esta doctrina– la oportunidad de eliminar su pasivo mediante el cómodo expediente de dar por extinguidas todas las obligaciones vencidas, estén o no satisfechas. Precisamente, los medios de publicidad se justifican porque ningún sistema jurídico de obligaciones en el ámbito nacional e internacional contempla una previsión como la que se analiza. Así, en el derecho común español, debemos distinguir entre cuestiones sustantivas o civiles y cuestiones adjetivas o registrales. Desde el punto de vista sustantivo, nos encontramos ante un préstamo concedido por una entidad financiera a una sociedad de objeto inmobiliario y turístico, que tiene naturaleza mercantil (art. 311 del Código de Comercio) y que al tiempo de su vencimiento no se puede atender, como es frecuente en estas fechas. Es evidente que el préstamo no se ha extinguido ni por pago, ni por ninguna otra causa de extinción de las obligaciones prevenidas en el artículo 1156 el Código Civil, en cuyo catálogo, obvio es señalarlo, no se incluye el vencimiento como causa de extinción, hasta el punto de no existir obstáculo alguno a la admisión del préstamo por tiempo indeterminado (art. 313 del Cód-

igo de Comercio), cuya exigibilidad se condiciona al requerimiento notarial de devolución de lo prestado o del tantumdem. Si el deudor no puede atender el cumplimiento de la obligación a su vencimiento, puede generarse una situación de mora, ya opere automáticamente o previa intimación (art. 1100 del Código Civil). La obligación está viva y aún cabe el cumplimiento, que no por casualidad se denomina en la ciencia jurídica «cumplimiento moroso». Y el acreedor puede ejercitar su poder de agresión frente al patrimonio del deudor, conceder una quita, una espera o pactar lo que tenga por conveniente con el otro contratante. El mero hecho de que exista la institución romana del cumplimiento moroso ya nos ilustra sobre la pervivencia de la obligación más allá de su vencimiento, sin que puedan invocarse construcciones artificiales analógicas con el contrato asociativo de sociedad civil, como pretende la Registradora, al sustentar su tesis en el artículo 1700 del Código Civil, que establece la extinción de la sociedad cuando expira el término por el que fue constituida, lo que supone meter en el mismo saco el vencimiento de un contrato civil a término de estructura corporativa-subjetiva, con el vencimiento de una obligación mercantil a plazo de naturaleza financiera. Desde el punto de vista adjetivo-registral, idéntico reproche merece la invocación de la Resolución de 27 de noviembre de 1999 que dice lo contrario de lo que pretende la Registradora y resuelve contra el criterio que maneja, algo que ella misma vislumbra al reconocer que la resolución trataba un supuesto distinto. Esta resolución –con cita de otra de 30 de septiembre de 1987, referente a una prórroga de una opción de compra más allá cuatro años– advierte la diferencia entre validez ínter partes y eficacia frente a aquellos terceros que gozan de prioridad registral. Una alteración del plazo de duración de una obligación, con establecimiento de una carencia e incremento de tipo inicial, esté o no vencida (esto es algo

absolutamente irrelevante), en la medida que extiende la garantía hipotecaria, desde el punto de vista temporal, y aumenta el tipo de interés y la responsabilidad hipotecaria, no puede perjudicar a derechos inscritos entre la obligación y su novación. En el presente caso no existen esos eventuales derechos intermedios inscritos, y si existieran operaría la condición suspensiva de la escritura calificada, por lo que la inscripción de la modificación contractual carece de obstáculos o condicionantes registrales. B) Las calificaciones por fases están proscritas en el procedimiento registral.—Respecto del Fundamento de Derecho cuarto, cabe señalar dos observaciones: 1ª.—El procedimiento registral es el procedimiento administrativo especial para hacer efectivo el derecho a la inscripción del título, sujeto a las garantías constitucionales que protegen al administrado. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (introducido por la Ley 24/2001) terminó con la tradicional concepción de la calificación registral como un procedimiento a desplegar por fases, donde los argumentos jurídicos manejados por el Registrador para suspender o denegar el ejercicio del derecho a la inscripción del título, no eran conocidos hasta un momento posterior a la decisión. Los registros de la propiedad también son Administración pública, y nuestro contexto constitucional impone, como regla, la motivación del acto administrativo, con fundamento en la existencia de justificación de los actos de la administración que resulta del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos que, al más alto rango normativo garantiza el artículo 9.3 de la Constitución, y lo impone desde el comienzo, desde el mismo momento en que hay «decisión» porque el funcionario dice que hay un defecto y no inscribe, sin necesidad de esperar un plazo adicional, de tener que pedirla o de posponerla al instante de la inscripción. Por tanto, aquel sistema a desplegar por fases simplemente es historia (en este sentido ya se manifestaba el Fundamento II

de la Resolución de esta Dirección General de 24 de septiembre de 2002, Sistema registral). Desde entonces, se notifica una única calificación, que va habrá de recoger «las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho». El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria obliga inequívocamente al Registrador a firmar la calificación cuando fuere negativa, haciendo constar todas las causas impeditivas y su motivación, ordenada en hechos y fundamentos de derecho. Nada de esto contiene la nota que se recurre, salvo la invocación abstracta de una postergación calificatoria al tiempo de la inscripción; no se definen las cláusulas que pueden verse afectadas ni se determina el motivo que impedirá su cognoscibilidad, causando la más absoluta indefensión del ciudadano que no sabe qué pacto no se inscribirá y por qué razón. 2ª.—La Registradora carece de competencia para calificar otros pactos, cláusulas y condiciones del contrato distintas de las enumeradas en el artículo 12.1 de la Ley Hipotecaria. La segunda objeción es de corte competencial. La Ley 41/2007, de 7 de diciembre, modificó el artículo 12 de la Ley Hipotecaria para excluir de la calificación registral las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de la obligación garantizada con hipoteca, que se transcribirán sin más en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización. Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse de forma vinculante en diferentes resoluciones. Cfr., por todas, la Resolución de 24 de julio de 2008 —que se transcribe parcialmente—, cuya doctrina es clara.

#### IV

Mediante escrito con fecha 24 de enero de 2009, la Registradora emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el 29 de enero de 2009).

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1156, 1203, 1204, 1205, 1255, 1257, 1259, 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286, 1851 y 1857 del Código Civil; 1, 12, 17, 18, 19 bis, 40, 104, 105, 115, 144, 153, 258.5 y 322 de la Ley Hipotecaria; 54, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 127 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1892, 8 de julio de 1909, 22 de junio de 1917, 16 de mayo de 1945 y 19 de noviembre de 1993; y las Resoluciones de 30 de septiembre de 1987, 18 de mayo de 1992, 27 de noviembre de 1999, 18 noviembre 2005, 20 de enero, 1 de marzo y 10 y 13 de noviembre de 2006, 31 de enero de 2007, 7 de febrero y 21 de mayo de 2008 y 13 de marzo y 24 de noviembre de 2009.

1. Respecto del primero de los defectos objeto de impugnación en el presente recurso, debe determinarse si, transcurrido el plazo de duración de un préstamo garantizado con hipoteca –que vencía el 24 de septiembre de 2008–, puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad la prórroga de dicho plazo pactada mediante escritura autorizada el día 21 de noviembre de 2008 por la que se eleva a público un documento privado suscrito con fecha 24 de agosto de 2008.

La Registradora suspende la inscripción de dicha prórroga porque, a su juicio, al carecer dicho documento privado de fecha fehaciente anterior al vencimiento del plazo de duración del préstamo inicialmente acordado, se modifica el plazo de una obligación vencida, «lo cual no será posible sino con la constitución de una nueva garantía dado el carácter accesorio de la hipoteca respecto de la obligación principal».

El Notario recurrente alega que en nuestro ordenamiento es válida la prórroga de un contrato de préstamo garantizado con hipoteca acordada mediante un documento privado anterior a la fecha del vencimiento de aquél que posteriormente se eleva a público, con eficacia «inter partes» desde la fecha de dicho documento privado, aunque no se retrotraigan sus efectos en perjuicio de terceros –en este caso inexistentes–. Y añade que el vencimiento de una obligación a plazo no es causa de extinción de la obligación.

2. La cuestión debatida debe resolverse conforme al criterio de esta Dirección General expresado en la Resolución de 24 de noviembre de 2009.

Indudablemente, acreedor y deudor pueden, «inter partes», acordar la modificación del plazo de duración de la obligación garantizada aunque la posterior formalización de la misma se verifique una vez que haya vencido el plazo inicialmente pactado.

En la escritura calificada consta explícitamente que la prórroga se ha pactado antes del transcurso de ese plazo fijado inicialmente. Y, aunque dicho acuerdo sólo se hace constar con forma auténtica después del vencimiento, el criterio de la Registradora no puede ser mantenido si se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Aun en el caso de pactarse dicha prórroga después del vencimiento del plazo (lo que no acontece en este caso de convenio anterior a dicho vencimiento), se trataría de una alteración contractual que debe calificarse como novación modificativa, que no da lugar a la extinción de la obligación modificada y al nacimiento de una nueva obligación. Aunque el artículo 1156 del Código Civil dispone que las obligaciones se extinguen por la novación, este precepto debe ser interpretado sistemáticamente en relación con los artículos 1203 y 1204 del mismo

Código y según la reiterada doctrina del Tribunal Supremo (cfr. las sentencias citadas en los «Vistos», especialmente las de 8 de julio de 1909 y 16 de mayo de 1945), por lo que, a falta de la terminante declaración de las partes sobre su intención de, con la modificación, dar por extinguida la anterior obligación, debe entenderse que ésta queda subsistente por la modificación del plazo de duración de la relación obligatoria, toda vez que el carácter extintivo de la novación no se presume a menos que la obligación resultante de la modificación sea de todo punto incompatible con la antigua modificada, lo que no sucede en un caso como el presente en el que, además, la alteración del plazo se pacta para facilitar el cumplimiento de la obligación inicial.

b) En el presente supuesto, no se trata de un pacto que modifique una anterior cláusula que sujetara a término el mismo derecho real de hipoteca (como ocurriría, por ejemplo, en el supuesto de hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito) ni se trata de un plazo de la obligación configurado como esencial. Se modifica un plazo fijado para la duración de la obligación garantizada cuyo vencimiento no tiene como consecuencia la extinción de la misma sino que el incumplimiento de esta obligación devinida exigible puede dar lugar a la efectividad de la hipoteca si el acreedor no reintegrado de su crédito utiliza la acción hipotecaria para hacer valer su derecho.

c) La propia Ley Hipotecaria –cfr. artículo 144– admite la posibilidad de modificaciones de la obligación garantizada con hipoteca (entre ellas, la espera), si bien dispone que no surtirán efecto contra tercero, si no se hacen constar en el Registro por medio del asiento correspondiente. Por lo demás, la ampliación del plazo del préstamo se contempla como un supuesto de novación modificativa en el artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, de subrogación y modi-

ficación de préstamos hipotecarios, sin que deba decidirse ahora sobre el alcance que haya de tener la interpretación de la norma del apartado 3 de dicho precepto legal relativa al rango de la hipoteca inscrita.

3. El segundo de los defectos a los que se limita el recurso consiste en que, según la calificación, «El documento calificado contiene además otros pactos, cláusulas y condiciones que, si bien no impiden la inscripción del título que antecede, su falta de acceso al Registro se comunicará cuando, una vez subsanado/s el/los defecto/s antes apuntado/s, se proceda a la inscripción solicitada».

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General (vide, por todas, las Resoluciones de 20 de enero, 1 de marzo y 10 y 13 de noviembre de 2006, 31 de enero de 2007, 21 de mayo de 2008 y 13 de marzo de 2009), el carácter unitario que ha de tener la calificación –cfr. artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento– exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado.

Una de las razones de la promulgación de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, fue inyectar en el sistema registral garantías propias de un procedimiento administrativo, como son la necesidad de que exista en todo caso calificación por escrito, haciendo desaparecer las calificaciones verbales; que no existan calificaciones sucesivas; que no se traslade la calificación a un momento posterior a ella misma; que esa calificación se sujete a una estructura propia de acto administrativo –así, que se exprese ordenada en hechos y fundamentos de derecho y con pie de recurso (párrafo segundo, del

artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria)–; que esa calificación se motive cuando es negativa, de modo igual al que, para los actos administrativos, dispone el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; que se notifique en los términos de lo dispuesto en esta Ley (artículos 58 y 59); y, en suma, que con su proceder el Registrador se sujete a un procedimiento cuyo cumplimiento pueda serle exigible.

En un procedimiento reglado, como es el registral, la decisión del Registrador acerca del destino del título que se presenta debe ajustarse a las normas establecidas en garantía de los interesados en la inscripción (cfr. los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).

En el presente supuesto, la Registradora no sólo suspende la inscripción por los defectos expresados en su calificación sino que, además anuncia que en una ulterior calificación que emitirá una vez que sean subsanados tales defectos, especificará los pactos, cláusulas y condiciones que, si bien no impiden la inscripción del título, no accederían al Registro. Por ello, tales advertencias deben considerarse contrarias a la referida exigencia de unidad de la calificación. No obstante, si la Registradora lo estima procedente, podrá emitir la pertinente calificación en la que deberá detallar los obstáculos que a su juicio impidan el acceso al Registro de las estipulaciones que especifique, si bien con cumplimiento de los requisitos formales que toda calificación negativa ha de contener y sin perjuicio de la eventual aplicación de la norma del artículo 127 del Reglamento Hipotecario (cfr., por todas, las Resoluciones de 18 noviembre 2005 y 4 de febrero de 2008).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada, en los términos que anteceden.

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, 6 de mayo de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 4 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Antonio Ripoll Jaén, notario de Alicante, contra la negativa del registrador de la propiedad de Benissa, a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» núm. 151 de 22 de junio de 2010)**

En el recurso interpuesto por don Antonio Ripoll Jaén, Notario de Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benissa, don Pedro Fandos Pons, a inscribir una escritura de compraventa.

---

**HECHOS**

I

Con fecha 18 de junio de 2008, número 129 de protocolo, don Antonio Ripoll, Notario de Alicante autoriza escritura de compraventa en ejecución de sentencia condenatoria de reclamación de cantidad, en la que don Enrique Javier Ortola Cerdá, Magistrado-Juez de Primera Instancia n.º 2 de los de Alicante, interviniendo por rebeldía del demandado don J. I. B. vende a don F. C. M. una finca.

## II

Presentada la anterior escritura a inscripción en el Registro de la Propiedad de Benissa, fue objeto de la siguiente calificación: «Se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto: Resulta (Hechos) 1.–No se acompaña la sentencia judicial como título público que es que ha de ser calificado de acuerdo con los criterios del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin que sea suficiente el testimonio en relación notarial, pues la fe pública en la esfera judicial corresponde al secretario judicial y no al notario autorizante. Siendo de aplicación a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos: 1.–El artículo 18 de la ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción. 2.–En relación con el caso concreto el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Contra la precedente (...). Benissa, siete de mayo del año dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad. Fdo: El Registrador de la Propiedad. Pedro Fandos Pons.».

## III

Contra la anterior calificación don Antonio Ripoll, Notario de Alicante, interpone recurso con sujeción a lo siguiente: «Hechos El Instrumento de referencia es una escritura de compraventa en ejecución de pública subasta judicial causada por Sentencia condenatoria de reclamación de cantidad. Es de significar que en la escritura comparece el Sr. Magistrado, por rebeldía de la parte demandada y en el ejercicio de su cargo, así como que se ha practicado la Notificación prevista en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario. Consta en la escritura de referencia diligencia de subsanación en la que, teniendo en cuenta que el Notario se desplazó al Juzgado para la autorización, una vez otorgada la escritura e indagando el autorizante a la presencia judicial y del adjudicatario, llegó a la conclusión, por

las declaraciones de estos últimos, que el bien adquirido tiene carácter ganancial, conclusión esta que fue aceptada por todos los comparecientes. El Sr. Registrador considera en su escrito de calificación que es necesaria la aportación de la Sentencia que motivó el otorgamiento del mencionado Instrumento y alega como fundamentos de Derecho el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el 100 de su Reglamento. Vistos el artículo 20 de la Constitución Española, artículo 98 Ley 24/2001, Arts. 609, 1.445 y 1.462 del Código Civil, Arts. 2, 3, 18, 328 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, así como artículo 1 y 166 del Reglamento Notarial, la resolución de 14 de septiembre de 2.004 y las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de Enero de 2.008 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 6e), de la Audiencia Provincial de Almería de 9 de marzo de 2.006 y de Málaga de 4 de febrero de 2.009. Fundamentos de derecho 1.–De los modos de adquirir el dominio.–De conformidad con lo previsto en el Art 609 del Código Civil la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. En el caso objeto de este recurso la Sentencia, cuestionada por el funcionario calificador, no es de los títulos a los que se refiere el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, pues este precepto ha de interpretarse en función del que le antecede, el artículo 2. El primero regula los títulos sustantivos, el segundo los formales. La Sentencia, que admite la demanda de reclamación de cantidad y condena al demandado, no puede ser un título sustantivo de los previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, en el caso concreto objeto de nuestra atención, por lo que, a fortiori, tampoco es uno de los títulos formales previstos en el artículo 3, en cuanto dicha Sentencia no es uno de los títulos que «puedan ser inscritos». Extiéndase lo expuesto, como lógica consecuencia, a interpretación del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Objeto de inscripción es la transmisión

del dominio y el vehículo de la misma es la escritura pública que produce efectos traditorios, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.462 del Código Civil. II.–De la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001 Así las cosas, las que anteceden, hemos de entender que la Sentencia es un documento complementario, que discurre estrictamente por el camino del derecho de obligaciones, y como tal queda al arbitrio del Notario autorizante, si se protocoliza con la matriz o se acompaña a la copia que de esta se expida o, como aquí se ha hecho, se relaciona, bajo los efectos de la fe pública notarial, bien entendido que con indicación de la naturaleza de la resolución judicial, fecha de la misma y autoría, lo que consta en el instrumento. La cuestión que la calificación registral plantea, adquiere aspectos de especial gravedad, pues al comparecer la autoridad judicial por rebeldía de la parte demandada, titular registral, en el ejercicio de su cargo, suscribiendo, que no otorgando, el Instrumento Público, previa lectura del mismo y con cotejo de los Autos, el Magistrado asume el contenido del mismo como propio, verdadero y auténtico. ¿Requeriría el funcionario calificador a la autoridad judicial, para que remitiera testimonio de la Sentencia, bajo la fe del Sr. Secretario? La respuesta es negativa y el requerimiento totalmente improcedente. Dice el Sr. Registrador de la Propiedad que en la esfera judicial la fe pública corresponde al Secretario Judicial. Sin duda está en lo cierto, como también lo es que la fe pública de los instrumentos públicos corresponde en exclusiva al Notario autorizante, así como de la copia autorizada, cuyo destino natural, en sede inmobiliaria, es el Registro de la Propiedad. ¿Será exigible la declaración notarial de suficiencia de unos Autos que el Notario tuvo a la vista y que en el momento de la autorización los tiene la Autoridad judicial y, siguiendo los usos forenses, procede al cotejo con lo leído por el Notario? Aunque el Regis-

trador no lo plantea, parece evidente que no. La presencia del Magistrado lo suple, pues de lo contrario se podría plantear un conflicto de competencias aparente entre la función judicial y la Notarial, lo que es impensable. Lo expuesto hasta ahora lo ratifica la resolución citada que aunque fue anulada por la sentencia de Almería, no altera la doctrina de la Dirección General en este punto y ello por dos razones: 1.–La Sentencia anula parcialmente la resolución, en el tema concreto de la aprobación judicial de la partición, por la razón de que la competencia para el conocimiento del recurso correspondía, conforme a la legislación entonces vigente, al Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, por razón de la materia, ya que se trataba de un caso de Derecho Catalán, la Sentencia mantiene la interpretación que da el Centro Directivo al artículo 98 de la Ley 24/2001, pues se trataba, y esto es menos grave, de si deberían de exhibirse al funcionario calificador la resolución judicial de nombramiento de tutor, la aceptación apud acta y la inscripción en el Registro Civil, extremos estos a los que la resolución dio una respuesta negativa. La ratio iudicis o identidad de razón, concurre en el caso objeto de la resolución así como en el presente. Solo lo expuesto hasta ahora hace decaer los fundamentos de Derecho que el funcionario calificador alega, pues la apoyatura en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, es inconsistente ya que la Sentencia Judicial no es el título traslativo del dominio, de conformidad con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Presentar como fundamento el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, produce verdadera extrañeza y lo examinamos de inmediato. 2.–La interpretación del precepto invocado, norma estatal, sí es de la competencia del Centro Directivo, en sede de recurso gubernativo. III.–De la calificación registral. El Registrador de la Propiedad es un funcionario público, el Registro un servicio público, por lo que a la función calificadora ha de asignársele na-

turalidad administrativa, es un acto administrativo, siempre en interés del servicio público y de la tutela de la seguridad del tráfico jurídico, así como de la protección de posibles terceros hipotecarios, estando las garantías en función de dichos intereses y exclusivamente de los mismos. La naturaleza jurídica asignada al Registrador de la Propiedad y a su actividad calificadora no queda desvirtuada por la Sentencia del Tribunal Supremo que se mencionó, ya que está referida a la nulidad de actos administrativos en relación a cuestiones de personal al servicio de la Administración Pública. Adviértase que la función calificadora se mueve, de momento, en el ámbito del Derecho Administrativo y teleológicamente en el Derecho Patrimonial. Manténganse ahí las cosas. Esgrimir como fundamento de Derecho el artículo 18 de la Ley Hipotecaria es no decir nada, pues ese precepto es genérico y se limita a describir la función calificadora, lo que nadie pone en duda, se inscriba, se suspenda o se deniegue la inscripción solicitada. Adviértase además que las calificaciones sin fundamento jurídico suficiente, no obstante la buena fe, de la que no se duda, del funcionario calificador, presuntamente lesionan tres bienes jurídicos, los efectos propios del Instrumento público, cuya defensa asume el funcionario autorizante del mismo, el prestigio profesional del Notario autorizante, lo que tiene escasa importancia, y el interés del ciudadano que solicita la asistencia registral para la practica de un asiento de inscripción, lo que sí tiene importancia. Y es que así resulta todo ello de la Sentencia de la Audiencia de Málaga, al considerar la legitimación del Registrador de la Propiedad para interponer recurso de apelación contra la resolución del Centro Directivo, interpretando así el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Esta Sentencia no altera la doctrina del Centro Directivo en cuanto al alcance del artículo 98 de la Ley 24/2001, pues el caso es distinto, ya que el Notario da un testimonio parcial

de un poder, hoy reglamentariamente prohibido (Art. 166 Reglamento Notarial), cuya interpretación no es compartida, en función del acto instrumentado, por el funcionario calificador ni por la Audiencia Provincial; ni altera asimismo la doctrina de dicho Centro en cuanto a la facultad indelegable del Notario, no asumible por el Registrador, de calificar los poderes y documentos complementarios mediante la declaración de suficiencia, declaración esta que es de competencia exclusiva del Notario autorizante. Los hechos que motivan esta Sentencia son anteriores a la reiterada doctrina del Centro Directivo y a la entrada en vigor de la última reforma del Reglamento Notarial. La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2.008 desestima el recurso interpuesto contra la legalidad del artículo 166 del Reglamento Notarial. Pretensión.—Se solicita la admisión del recurso, la declaración de la conformidad del título con el Ordenamiento Jurídico y la práctica de la inscripción. Documentos complementarios.—Se acompaña copia autentica del título calificado y testimonio de la nota de calificación. En Alicante, mi residencia, a trece de Mayo de nueve. Firma ilegable...».

#### IV

El Registrador de la Propiedad de Benissa, don Pedro Fandos Pons, emite el correspondiente informe con fecha 20 de Mayo de 2009 y eleva el expediente a este Centro Directivo.

---

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 385, 387, 389 y 919 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881; artículos 703 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil; artículos 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; y artículos 33 y 51 de su Reglamento, así como las Resoluciones de este Centro

Directivo de 7 de marzo de 2001; 14 de Septiembre de 2004; y 8 de Julio de 2005.

1. Presentada en el Registro una escritura en la que el Juez, interviniendo en ejercicio de su cargo, por rebeldía del demandado –en procedimiento anterior a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil– vende una finca, se suspende la inscripción por no acompañarse la sentencia judicial, sin que el Registrador considere suficiente el testimonio notarial en relación consistente en reflejar en la escritura los trámites fundamentales del procedimiento.

2. Cuando la sentencia es de condena no dineraria, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquélla título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En este caso la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción –pues como queda dicho la sentencia no se inscribe– sino de la legitimación del Juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional –que se extiende no sólo a la de juzgar sino también a hacer ejecutar lo juzgado (cfr. artículos 117.3 de la Constitución Española y 2.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial)–, a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado.

3. En consecuencia aunque puede ser conveniente acompañar testimonio de la sentencia y de las principales actuaciones procesales llevadas a cabo para facilitar la calificación –incluso será necesario cuando de la escritura no resulten los extremos necesarios para calificar y practicar la inscripción–, lo cierto es que en este caso no se ha señalado en la nota de calificación otro defecto que la no aportación de la sentencia judicial. Defecto que debe ser revocado, toda vez que el título inscribible es la escritura de compraventa y no la sentencia, bastando

para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad que el Notario relacione los particulares de los autos y la sentencia que se ejecuta, que con dicha relación quedan bajo la fe pública notarial, satisfaciendo con ello la exigencia de documentación auténtica del artículo 3 de la ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 4 de mayo de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 22 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo. («BOE» núm. 153 de 24 de junio de 2010)**

En el recurso interpuesto por don F. C. C., Abogado, en nombre y representación de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, doña Marta Cavero Gómez, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

## HECHOS

### I

Mediante Providencia, de fecha 2 de febrero de 2009, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 61 de Madrid, se acordó la prórroga por cuatro años más de la anotación de embargo letra A, tomo 539, libro 294 de Villaviciosa de Odón, folio 183, finca 14.141.

### II

Presentado el correspondiente mandamiento en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, el 5 de junio de 2009, fue calificado de la siguiente forma: «Presentado bajo el asiento 428 del Diario 48, no se practica operación alguna por resultar caducada la anotación cuya prórroga se pretende por el presente mandamiento. Contra esta calificación (...) Villaviciosa de Odón, a 12 de junio de 2009.–La Registradora (firma ilegible), Marga Cavero Gómez».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. C., Abogado, en nombre y representación de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 10 de julio de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: Hechos.–Primero.–En el procedimiento ejecutivo n.º 336/05, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 61 de Madrid en interés de «Caja De Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» frente a «Asia Chip, S. A.», se reclama el importe de 137.240,73 euros más 41.000 de intereses, costas y gastos presupuestado, habiendo dictado el citado Juzgado, con fecha 19 de abril de año 2005, Auto despachando ejecución que acordaba el embargo, entre otras, de la finca n.º 14.141 del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón,

n.º 2. Para la efectividad de los embargos, el Juzgado acordó proceder a la anotación preventiva de embargo de la finca n.º 14.141, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pozuelo de Alarcón, quedando anotada con fecha 3 de junio del citado año 2005 la anotación letra A. Segundo.–En fecha 2 de febrero de 2009, el Juzgado citado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, acordó la prórroga por cuatro años más, de la anotación de embargo sobre la citada finca 14.141 ordenando a tal efecto librar el oportuno mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Pozuelo de Alarcón, que debía ser entregado en el Registro antes de que caducara la anotación el día 03/06/09. Tercero.–Si bien el mandamiento fue remitido en plazo al citado Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, éste lo devolvió al Procurador que tramitó su diligenciamiento con fecha 1 de junio de 2006 siendo entregado en las oficinas del referido Procurador como consta en el justificante de envío desde el Registro que se acompaña como documento n.º 3. El motivo por el cual devolvió el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pozuelo de Alarcón el mandamiento no es otro que la creación, en el mes de octubre de 2008, del Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, al cual pertenece la finca 14.141, cuestión ésta de la que ni el Juzgado ni esta parte tenía conocimiento. Cuarto.–Siendo entonces conscientes de tal cambio de Registro, la misma tarde del día 1 de junio del presente en que fue recibido se remitió al Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, a través de correo certificado urgente, el mandamiento para la prórroga de la Anotación de Embargo según se acredita con el justificante de envío que se acompaña como documento n.º 4. El mandamiento, que fue presentado bajo el asiento 428 del Diario 48 tuvo entrada en el Registro, según se indica en la pegatina que consta en el margen del documento, las 10:10 del

día 5 de junio de 2009; no siendo practicada la operación «por resultar caducada la anotación cuya prórroga se pretende» como consta redactado por la Sra. Registradora en el reverso del mandamiento. Como se puede comprobar de lo hasta ahora expuesto, el Juzgado de Primera Instancia n.º 61 de Madrid expidió erróneamente el mandamiento al Registro de Pozuelo de Alarcón n.º 2 en lugar de al de Villaviciosa de Odón y esta parte hizo todo lo que estaba en su mano para subsanar esa cuestión empleando toda la diligencia que creyó oportuna en aquel momento para en que el mandamiento llegara a tiempo al Registro actual de Villaviciosa de Odón. Hay que tener en cuenta que el servicio de Correos tenía cuatro días para que le fuera entregado al Registro y que la normalidad en este servicio de Correos, es que un sobre que se envía dentro de la misma provincia por correo certificado urgente llegue al día siguiente. Significar que se está haciendo la oportuna reclamación ante el Servicio de Correos y Telégrafos de España a fin de comprobar que efectivamente el sobre que portaba el mandamiento fue entregado el día 5 de junio de 2009 según indica el Registro y porqué se empleó ese intervalo siendo enviado por correo certificado urgente. Quinto.—Debe ser tenido en cuenta que el mandamiento que contenía la prórroga de la finca n.º 14.141 se presentó en plazo aunque se hizo en el Registro n.º 2 de Pozuelo que se había encargado de esa finca desde su inmatriculación hasta hacía escasos meses. En consecuencia estimamos, dicho sea con los máximos respetos a la Sra. Registradora y exclusivamente en términos de defensa, que debiera haberse calificado como defecto subsanable dando plazo a esta parte para acreditar que el mandamiento se presentó en plazo en el anterior Registro. Sexto.—Los perjuicios que se irrogan a esta parte por la negativa de ese Registro a anotar la prórroga de embargo sobre la finca n.º 14.141 son enormes, quebrando seriamente las expectativas de

cobro que hasta entonces tenía mi representada en el procedimiento 336/05 con el producto de esta finca. A tal fin, hay que tener en cuenta que la titularidad registral de finca n.º 14.141 en cuestión ya no es de «Asia Chip, S.A.», sino de «Corporación Fleder Ibérica, S.L.U.» que inscribió la supuesta adquisición por título de compraventa otorgado en escritura de 2/02/05 como así consta en el Registro. Precisamente por ese motivo, se sigue el procedimiento de tercería n.º 1204/05 que está pendiente de resolverse en el Juzgado de Primera Instancia n.º 61 de Madrid y en el que mi mandante se ha opuesto pidiendo asimismo la nulidad del título por considerar que la compraventa fue un contrato simulado. Por tanto insistimos que las consecuencias que se derivan de la negativa a anotar la prórroga del embargo sobre esta finca en cuestión son nefastas para las expectativas de cobro de esta parte y que es de justicia que se anote la prórroga teniendo en cuenta que fue presentada en plazo, como se ha demostrado, calificando en su caso de subsanable el defecto de su presentación en el anterior Registro de la Propiedad. Fundamentos de Derecho.—Es de justicia material que la anotación que, desde el año 2005 figura a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» sobre la finca 14.141 debe prevalecer y mantener su rango por delante de otras anotaciones. En el presente caso, la titular de la finca vendió a una tercera entidad con un claro ánimo defraudatorio en orden a impedir a sus acreedores el cobro de sus deudas. Muestra de ello es que en el procedimiento ejecutivo n.º 503/05 seguido en el Juzgado Primera Instancia n.º 56 de Madrid a instancias también de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» frente a «Asia Chip, S.A.», se presentó tercería de dominio por la entidad «Fleder Corporación, S.A.», que ha sido rotundamente desestimada por Auto de 5/09 dictado por la Audiencia Provincial de Madrid en base a considerar que «Fleder Corporación, S.A.», es

la misma entidad que «Asia Chip, S.A.». Y sobre todas las cuestiones anteriores hay que tener en cuenta, en base a este principio registral, que el mandamiento de prórroga fue presentado en plazo en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón y que, por tanto, ha de tenerse en cuenta esa fecha a efectos de cómputo del plazo para la caducidad de la anotación.

#### IV

La Registradora emitió informe el día 18 de julio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.2, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria y 420.2 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de septiembre de 1992; 26, 27, 29 y 30 de junio; 1, 2 y 30 de julio de 1998; 10 de enero; 19, 25, y 26 de mayo, y 8 de noviembre de 2000; 3 de septiembre de 2002, y 26 de enero de 2006.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de un mandamiento de prórroga de una anotación preventiva de embargo, siendo así que el mandamiento se presenta en el Registro de la Propiedad competente el 5 de junio de 2009, cuando la fecha de la anotación preventiva era de 3 de junio de 2004, es decir transcurrido el plazo de caducidad de cuatro años que establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

2. El recurso debe ser desestimado. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de

cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

Habiendo caducado el asiento, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General (confrontar los vistos), y como así lo dispone expresamente el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, no puede practicarse su prórroga.

3. La circunstancia de que el mandamiento se hubiera presentado por error en un Registro incompetente, dentro de plazo, no altera lo anteriormente expuesto, toda vez que es inexcusable que la presentación haya de hacerse en el Registro de la Propiedad competente, como se deduce del artículo 420.2 del Reglamento Hipotecario y 1.2 de la Ley Hipotecaria. Todo ello, sin perjuicio de que, de conformidad con el artículo 418 a) del Reglamento Hipotecario, podía haberse solicitado, al concurrir razones de urgencia, del Registro de la Propiedad del distrito en que se hubiere otorgado el documento, que se remitieran al Registro competente, por medio de telecopia o procedimiento similar, los datos necesarios para la práctica en éste del correspondiente asiento de presentación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 22 de abril de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra calificación negativa del registrador de la propiedad de la Población de Vallbona, por la que se deniega la cancelación de determinados asientos con ocasión de la expedición de una certificación de titularidad y cargas. («BOE» núm. 153 de 24 de junio de 2010)**

En el recurso interpuesto por don A. S. N., contra calificación negativa del Registrador de la Propiedad de la Población de Vallbona, don Domingo Jordán Domingo, por la que se deniega la cancelación de determinados asientos con ocasión de la expedición de una certificación de titularidad y cargas.

---

**HECHOS**

I

Don A. S. N., en instancia de fecha 23 de marzo de 2009 dice: «Que conforme consta en la certificación registral de la finca de mi propiedad (finca nº 8.343 del libro 62 de Puebla de Vallbona); aparecen anotadas diversas cargas y que conforme se indican en dicho documento, se encuentran vigentes; concretamente embargos a favor de: Banco de Sabadell letra A prorrogado por la D y otro, letra B prorrogado por la C. Banco Exterior de España letra E prorrogado por la G. Al entender de quien suscribe, y bajo la legitimidad que me confiere el artículo 76; artículo 77 y artículo 82.1.º de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 207 del Reglamento Hipotecario, dichas cargas deben ser “canceladas de oficio”. Y baso mi petición en la siguiente razón o motivo de fondo: 1.º. Banco Exterior de España letra E prorrogado por la G. Para la correcta explicación de lo que constituye el cuerpo fáctico de este escrito, de-

bemos partir de la premisa conceptual (y dado que en materia registral rige el principio de rogación), de considerar las anotaciones de embargo, como actos procesales dotados de individualidad; de tal forma, que cada anotación responde (y en cuanto a su nacimiento) a una petición de parte, mediante la cual, se solicita del Juzgado ordene anotar el embargo respecto de una finca determinada. Ante ello, se debe determinar de forma clara y nítida, la actividad de la parte al solicitar el embargo; ya que y por lo que posteriormente se indicará puede darse el caso de que inicialmente se solicite el embargo respecto de una finca determinada, y que ante la calificación del Registrador de que dicha finca ha sido objeto de agrupación, se vuelva a solicitar y como una actividad procesal “nueva” y “distinta” de la ya solicitada un nuevo embargo respecto de otra finca, en este caso, de la finca resultante de la referida agrupación. En este caso, convergen en un mismo proceso 2 solicitudes de embargo, una, que en supuestos normales se realiza al inicio de la ejecución; y otra, que se solicita durante el curso de la misma vía Mejora de Embargo. Lo que significa, que el ejecutante solicita el embargo sobre 2 fincas distintas; (petición que debe dar lugar a 2 anotaciones independientes entre sí; una; respecto de la finca inicialmente interesada, y otra e independiente y diferente de la anterior de la finca posteriormente solicitada (que a los efectos aquí indicados, deberá ser de la resultante de la agrupación practicada). Partiendo de tal apreciación, debo manifestar que la carga Banco Exterior de España letra E prorrogado por la G, afecta de forma indebida la finca de mi propiedad finca registral n.º 8.343, ya que el Banco Exterior de España, nunca embargó tal finca. Para exponer tal afirmación resulta necesario indicar que la finca hoy de mi propiedad, en su día se agrupó a la número 458 inscrita al tomo 1.265, libro 95 de Puebla de Vallbona, folio 113; dando como resultado tal agrupación la

finca registral n.º 6.889 tomo 1.411, libro 129 de La Eliana. Dado que sobre la n.º 458 existía constituida una hipoteca de máximo a favor del BBVA; la misma fue ejecutada, adjudicándose dicha finca el citado banco; y como consecuencia de ello, quedó sin efecto la agrupación indicada, y asimismo, se debieron cancelar cuantas cargas afectaban a la finca ejecutada (como antes he dicho, a la n.º 458; mas en este supuesto en donde ha transcurrido sobradamente el plazo de 6 meses desde que en el proceso de ejecución se dictara el auto de aprobación de remate una vez consignado el precio por el adjudicatario). 1.1.º El embargo que dio lugar al nacimiento de la mencionada carga a favor del Banco Exterior, se ordena en providencia de 19 de diciembre de 1.995 dando lugar a la letra E (anotación de fecha 6 de marzo de 1.996); prorrogada posteriormente por la letra G. Procede del J..º de 1ª Instancia n.º 4 de Valencia, ejecutivo n.º 632/95; en dicho proceso el ejecutante, Banco Exterior de España, solicitó de forma expresa, se embargara la finca registral n.º 458 inscrita en este Registro al tomo 1.265, libro 95, folio 113. Finca que el Juzgado declaró embargada, según providencia, que tal y como consta en la anotación de embargo, data de 19 de diciembre de 1.995; y que originó la anotación preventiva de fecha 6 de marzo de 1.996 y en el que de forma expresa se indica que “el embargo debe recaer sobre a finca registral n.º 458”. Posteriormente, y respecto de esta finca, la Audiencia de Valencia Sección 9.º por proveído de 2 de diciembre de 1.999, acuerda prorrogar la anotación de embargo ordenada el 19 de diciembre de 1.995 es decir, vuelve a incidir en cual es la finca sobre la que el juzgador ordenó de forma expresa su embargo, y que no es otra que la registral n.º 458. Acompaño, fotocopia del escrito solicitando dicho embargo; el edicto publicado donde se notifica y determina dicho embargo y la providencia de la Audiencia acordando su prórroga. Por tanto, y con-

forme la nota registral que acompaño, la carga que se dice encontrarse vigente es la: “ordenada en providencia de 19 de diciembre de 1.995 dando lugar a la letra E, anotación de fecha 6 de marzo de 1.996, prorrogada por la G, ordenada por el J..º de 1.º Instancia n.º 4 de Valencia, ejecutivo número 632/95”. Razón que nos permite hoy solicitar “la cancelación de la que se encuentra vigente sobre la finca de mi propiedad finca n.º 8.343.” 1.2.º.–Así pues, una vez que la agrupación quedó sin efecto por razón de la ejecución hipotecaria a la que se vio afecta la finca n.º 458, por una parte; se cancelaron las cargas que pesaban sobre dicha finca (y que por lo aquí indicado y acreditado, debió cancelarse la que aún hoy consta inscrita a favor del Banco Exterior de España, procedente del Juzgado de 1ª Instancia n.º 4 de Valencia). Y por otra parte, debieron pasar a afectar a la finca registral n.º 8343; hoy de mi propiedad; solo las que de forma inicial trabaron dicha finca; ya que la misma, tuvo y tiene perfecta delimitación y opera como finca independiente, y clara y netamente diferenciada del resto de fincas registrales. Por tanto, si alguna carga debió arrastrarse sobre la finca hoy de mi propiedad, debieron ser única y exclusivamente las que de forma individualizada, determinada y expresa afectaron a la citada finca registral (n.º 8.343). Pero no de la anotada a favor del Banco Exterior de España, ya que volvemos a reiterar que la finca n.º 8.348 nunca fue embargada por dicho banco. 1.3.º El embargante, nunca solicitó de forma expresa embargar la finca n.º 8.343 finca hoy de mi propiedad y aún así, sigue pesando sobre la misma el embargo referenciado. 2.º.–Banco de Sabadell letra A prorrogado por la D y otro, letra B prorrogado por la C. Damos por reproducidos todo lo alegado para solicitar la cancelación de la carga de la que es titular Banco Exterior de España. Pero también indicaremos que todas las anotaciones en este apartado reseñado, proceden de fecha

anterior a los últimos 4 años (obsérvese como se hace referencia a ejecuciones del año 1.995, es decir de hace casi 15 años); y aunque es cierto que consta como solicitada la prórroga de las inicialmente anotadas con las letras A, B y E; tales anotaciones (que no la acción de la que dimanen) deben asimismo considerarse “caducadas” por el transcurso de 4 años desde que se anotó su “prórroga” (la anotación letra D data de 1.999, la letra C de 1.998 y la G de 1.999). Puesto que después de ello, los ejecutantes ninguna actividad han llevado a la práctica para preservar su derecho de embargo; por lo que si bien es cierto que puede predecirse que la acción para recuperar el derecho que les reconoce la ejecutoria se encuentra “vigente” (artículo 239 de la L.E.C.); las actuaciones dimanantes de la misma, deben considerarse caducadas por el transcurso del tiempo, Además que de que el actual artículo 86 de la Ley Hipotecaria debe interpretarse de conformidad con el artículo 3 del C. civil (“... aplicación de las normas en relación con la realidad social del tiempo atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas...”) y en especial, con relación a la disposición transitoria 5ª y 6ª de la actual LEC, en cuanto a que fijan el momento “preclusivo” en que debe ser de aplicación, dicha ley (momento de aplicación a los litigios de los que dimana las cargas que afectan a dicha finca). Este criterio, viene aceptándose paulatinamente por la Dirección General de Registros y Notariado. Por lo que este argumento debe prevalecer también para solicitar la cancelación de oficio de tales anotaciones, ya que los procesos ejecutivos de referencia, adolecen de la “excepción de caducidad”, ya que concurre en todos ellos la razón alegada para invocar tal causa de oposición. Por todo ello: suplico al Registrador de la Propiedad de la Poble de Vallbona; admita el presente escrito, y por las razones de hecho y de derecho alegadas y bajo la legitimidad que me confiere ser el propie-

tario de la finca registral n.º 8.343, acuerde de oficio cancelar las cargas que gravan la finca registral de mi propiedad (finca n.º 8.343 del libro 62 de Puebla de Vallbona). Otro sí digo: Que una vez resuelta la cuestión de derecho aquí planteada, interesa se nos expida certificación literal del estado de cargas que afectan a la finca n.º 3.843. Poble de Vallbona a 23 de marzo de 2.009.»

## II

Presentado el anterior escrito en el Registro de La Poble de Vallbona fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa: «... Fundamentos de derecho: La finca 8343, hoy sita en el municipio de La Eliana –Registro de la Propiedad de Liria–, perteneció inicialmente al término municipal de la Poble de Vallbona –Registro de la Poble de Vallbona–, por cuanto la Eliana no existió como población o entidad administrativa distinta del municipio de la Poble de Vallbona, hasta primeros de los años 60, cuando se segregó del término municipal de la Poble de Vallbona, siendo municipio o entidad administrativa independiente, con su término municipal y libros registrales propios. Por tanto si pertenece actualmente la finca 8343 al término municipal de la Eliana y no al de la Poble de Vallbona, procede solicitar su traslado de conformidad con el artículo 3 RH, al Registro de la Propiedad de Liria, en cuya demarcación registral o distrito hipotecario se encuentra el término municipal de la Eliana, pues conforme artículo 1.2 LH, las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles, no siendo este Registro de la Propiedad de la Poble de Vallbona el competente para realizar inscripciones fuera o en otro distrito hipotecario. En el supuesto de no solicitar ni justificar o cumplirse lo dispuesto en el artículo 3 RH, para el traslado de finca a su correspondiente ubicación se procede a decidir sobre lo

solicitado: Como antecedente, destacar que la finca n.º 8343 junto con otra finca la registral 458, se agruparon. De esta unión, se formó una nueva finca registral la 6889 inscrita en el Registro de Llíria y que posteriormente por una ejecución hipotecaria que recaía sobre la finca 458, tuvo lugar la desagrupación no voluntaria, volviendo cada finca a su primitivo folio. Así, la finca 8343 regresó a su antiguo folio e historial registral –retornó al Registro de la Población de Vallbona–. De acuerdo con lo expuesto basa el solicitante, para cancelarlas las cargas –anotaciones de embargo prorrogadas–, en dos argumentos: en cuanto a la anotación de embargo decretada por el Juzgado n.º 4 de Valencia, juicio ejecutivo n.º 632/1995, a favor del Banco Exterior de España, letra E, prorrogada por la G, se aduce que el Juzgado ordenaba el embargo sobre la finca 458, y no sobre la resultante –la registral 6889– consecuencia de la agrupación de la 458 con la 8343, y por lo tanto, después de la ejecución de una hipoteca que pesaba sobre la finca 458, al producirse la desagrupación de las dos fincas –la 458 y 8343–, el embargo a favor del Banco Exterior de España no podía trasladarse a la finca 8343, existiendo en su apreciación, un error que debe rectificarse. A pesar de haber sido prorrogadas todas las anotaciones reseñadas, deben entenderse caducadas, siendo procedente su cancelación por interpretación de la nueva redacción del artículo 86 LH, tras la entrada en vigor de la LEC, conforme artículo 3 CC, criterio que la DGRN viene aceptando, según afirmación del solicitante. En cuanto al primer argumento, baste reseñar que no procede lo solicitado por lo siguiente: los asientos, una vez practicados están bajo la salvaguarda de los Tribunales, y para rectificarlos, debe observarse lo dispuesto en el artículo 40 LH y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y Artículos 314 y siguientes RH. Así pues, practicada la anotación de embargo y su prórroga sobre la finca resultante de la agrupación 6889, y

no sobre la 458, si existe error o inexactitud debe rectificarse por los cauces previstos. Pero, en realidad no existe tal error, como se indicará a continuación. No obstante, se indica en la instancia que se acompaña fotocopia del escrito por el que se solicitaba el embargo, el edicto publicado donde se notifica y la providencia de la Audiencia acordando la prórroga, pero no es así, pues no existe documento alguno adjunto con la instancia. Es enteramente indudable que la finca embargada y sobre la que el Juzgado n.º 4 de Valencia, procedimiento 623/1995, ordenó anotar el embargo, es la finca 6889 –la unión de la 458 y 834–, y no la 458. Pues si bien es cierto, que el procedimiento 623/1995 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Valencia, ordenó anotación de embargo inicialmente sobre la finca 458 cuando ésta ya no existía por haberse agrupado con la 8343 y formar una nueva la registral 889, no es menos cierto, como así resulta de los asientos registrales, que por este motivo se suspendió la anotación solicitada por mandamiento judicial de fecha 19 de diciembre de 1995, por ir el procedimiento contra una de las fincas agrupadas y no solicitarse la anotación sobre la finca resultante de la agrupación, tomándose en su lugar anotación de suspensión del embargo letra A. Posteriormente dicha anotación de suspensión letra A se convirtió en definitiva anotación –letra B– por haberse subsanado el defecto, ya que en virtud de mandamiento adicional de fecha 23 de abril de 1996, se ordenó anotar el embargo sobre la finca resultante de la agrupación –la 6889–; por tanto se embargaba el total inmueble formado por la unión de las originales fincas 458 y 8343, de ahí que al desagruparse o desunirse ambas se trasladara a cada finca originaria, las cargas del total inmueble –la finca 688– y esa es la razón que justifica la existencia de la anotación sobre la finca 8343. Posteriormente se ordenó con fecha 2 de diciembre de 1999, la prórroga de dicha

anotación de embargo, practicándose la misma por presentarse dentro de los 4 años, así la anotación de suspensión del embargo letra A, convertida en definitiva por la letra B, fue prorrogada por la letra C. Según manifiesta el solicitante, entiende que el mandamiento de prórroga ordenaba prórroga, la que se decretó el 19 de diciembre 1995, y por tanto la que recaía sobre la finca 458, no sobre la 6889, pero se olvida que, como se ha dicho anteriormente, en virtud de mandamiento adicional de fecha 23 de abril de 1996, se ordenó el embargo sobre la finca 6889 y no sobre la 458. Aún así, obsérvese que el efecto de la anotación de prórroga, es prolongar en el tiempo los efectos de la anotación prorrogada, RDGRN 23-1-2002, porque en tal prórroga no hay ni debe haber un acto de disposición modificativa del derecho anotado, sino que lo que acontece, no es más que un simple acto de ejercicio por el acreedor –titular de la anotación– de una de sus facultades que ostenta conforme a ley, con el fin de evitar que la vinculación o afección de a finca al proceso, pierda la cobertura registral que le hace oponible a terceros. La prórroga la pide el acreedor y la decreta el órgano judicial, y que por tanto la anotación de suspensión que existía, la cual una vez subsanado el defecto se convirtió en definitiva, no cabe duda alguna que recaía sobre la finca agrupada –6889–, pues mediante una interpretación lógica y sistemática del resto del mandamiento, atendidas las reglas del sano juicio (Res 19-6-1990, 25-6-2001, 21-11-2001, 18-6-2002, 12-9-2005 y 23-7-2005), RDGRN 16-7-2007, junto que en materia de anotaciones se aplican de forma flexible los términos de los artículo 72,73 y 75 LH quedando bien identificado el procedimiento y Juzgado –RDGRN 20 junio 2003–, es obvio que lo que se pretendía era prorrogar la medida de publicidad tomada, tendente a dar efectos más allá del proceso al embargo, a esa anotación de embargo inicialmente decretada

para a finca 458, y que por subsanación pasó a la finca 6889. Pues de no ser así, el órgano judicial o el propio deudor, podía, y debían haber obrado en consecuencia, cuando, primeramente en el mandamiento ordenando la anotación se hacía constar que la finca embargada era la 6889 y no la 458, y también se le remitió el mandamiento de prórroga despachado con la nota de calificación haciéndose constar la fecha, la prórroga practicada y la finca sobre la que se anota la prórroga, la 6889, y no la 458. En cuanto a las anotaciones a favor del Banco Sabadell SA, letras A prorrogada por la D y la anotación letra B prorrogada por la C, da por reproducidos los mismos argumentos, pero adviértase que la situación no es la misma por cuanto dichos embargos ya existían sobre la finca registral 8343, antes de su agrupación, y por tanto, estas cargas siempre han pertenecido a la finca 8343, estas cargas son exclusivamente, de forma individualizada, determinada y de forma expresa recayentes inicialmente sobre la finca 8343 y por eso todavía subsistentes a día de hoy, porque han sido prorrogadas bajo la vigencia del artículo 199.2 RH. Y en consecuencia las prórrogas de anotaciones practicadas con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 LH –8 enero 2001– no cabe su cancelación por caducidad por no ser de aplicación retroactiva el nuevo artículo 86 LH, como se hará constar a continuación. En cuanto al segundo argumento, de que en todo caso dichas anotaciones han caducado porque es aplicable la nueva redacción del artículo 86 LH, conforme al artículo 3 CC en relación disposición transitoria 5ª y 6ª LEC, criterio que según el solicitante, viene aceptándose por la Dirección General de los Registros y del Notariado tampoco es admisible esta argumentación porque las leyes no tienen carácter retroactivo, y por consiguiente la nueva redacción del artículo 86 LH dada por la LEC, que entró en vigor el 8 de enero de 2001, no procede aplicarse a situa-

ciones anteriores, y debe estarse a lo dispuesto en el artículo 199.2 RH. Que este es el argumento legal, y es el que aplica la DGRN, es incuestionable por cuanto: la propia DGRN ha hecho constar expresamente que las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, están sometidas a la prórroga indefinida ex artículo 199-2 RH. No cabe su cancelación por caducidad. Así lo manifiesta en RDGRN 21, 23 febrero 2006, 23 de febrero, 4 de marzo 2006, previamente así lo aseveró en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000. Y adviértase que conforme artículo 327 LH y RDGRN 22 septiembre de 2005 las resoluciones de la DGRN, tienen carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anulen por los Tribunales. Así pues no es necesario interpretar una norma cuando la propia DGRN sobre interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en la nueva redacción dada por la disposición novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, ha declarado que: “el principio general del Derecho de carácter no retroactivo de las normas salvo que en ellas se disponga lo contrario, exige que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, esto es, antes del 8 de enero del 2001, deben regirse por la legislación anterior. Si es presentado después, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya ordenado la prórroga computado desde la fecha de la anotación misma de prórroga, pudiendo practicarse sucesivas ulteriores prorrogas en los mismos términos. Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, no será necesario, por tanto, ordenar nuevas prorrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad, caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga. Las anotaciones preventivas que fueron ob-

jeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria (8 de enero de 2001) quedan sometidas a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de las mismas”. No se expide la certificación de dominio y cargas solicitada por cuanto, al no admitir los argumentos no procede la cancelación de dichas cargas y, no se puede expedir la certificación sin las cargas solicitadas, no obstante, si fuera de interés, por así convenirle, se expedirá la certificación de dominio y cargas con dichos gravámenes si así reitera se su petición. Contra la presente calificación (...) La Pobra de Vallbona a 31 de marzo de 2009. Firma ilegible».

### III

Don A. S. N. interpone recurso contra la anterior calificación, que basa en los siguientes hechos o consideraciones jurídicas: «A los efectos que determina el artículo 326 c) de la Ley Hipotecaria, concentra su recurso en lo que constituyó el punto 1.º de su instancia (Banco Exterior de España letra E prorrogado por la G). Y ello porque conforme consta en la certificación registral de la finca de mi propiedad (finca n.º 8.343 del libro 62 de Puebla de Vallbona); aparecen anotadas diversas cargas y que conforme indica dicho documento se encuentran “vigentes”. Concretamente embargos a favor de: Banco de Sabadell letra A prorrogado por la D y otro, letra B prorrogado por la C Banco Exterior de España, letra E prorrogado por la G. Al entender de quien suscribe, y bajo la legitimidad que me confiere el artículo 76: artículo 77 y artículo 82-1º de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 207 del Reglamento Hipotecario, el mantener la anotación respecto de dicha carga (Banco Exterior de España letra E prorrogado por la G), obedece a un “error material” que

debe ser subsanado, y con ello, debe ser “cancelada de oficio”. El error material que padece este asiento, no viene provocado por la actuación del órgano judicial que ordenó el embargo; sino por la actuación del Registrador; y ante ello, resulta de aplicación el artículo 213 de la Ley Hipotecaria; puesto que se está solicitando la rectificación de un error material de los conceptuados en el artículo 212, y que se encuentra en la situación de viabilidad que autoriza el artículo 213-1.º de la Ley Hipotecaria. 1.º Para la correcta explicación de lo que constituye el cuerpo fáctico de este escrito, debemos partir de la premisa conceptual (y dado que en materia registral rige el principio de rogación), de considerar las anotaciones de embargo, como actos procesales dotados de individualidad y sujetas al principio de especialidad; de tal forma, que cada anotación responde (y en cuanto a su nacimiento) a una petición de parte, mediante la cual, se solicita ante el Juzgado instructor, ordene anotar el embargo respecto de una “finca determinada”. Por tanto, debe quedar ya fijo y patente que: el embargo nace de una “acto de parte”. Responde a una “petición concreta y determinada”. Debe recaer sobre la finca que el juzgador ordena (respondiendo a la rogación de la parte interesada). y que ante ello, no existe ninguna petición de parte, ni tampoco ninguna orden o mandato judicial relativo a que debe anotarse orden de embargo sobre la finca registral n.º 8.343 del libro 62 de Puebla de Vallbona. Y es mas, si que el ejecutante hubiera querido extender el embargo respecto de todos los bienes del deudor, podría haber utilizado la prerrogativa que le concede el artículo 73 de la Ley Hipotecaria: (“todos los bienes de una persona...”); pero no lo hizo así, delimitando su petición, única y exclusivamente al embargo de la finca registral n.º 453. Ante ello, se debe estudiar, para con ello calificar de forma clara y determinada, la actividad de la parte al solicitar el embargo. Partiendo de tal apreciación, debo

reiterar que la carga, Banco Exterior de España –letra E prorrogado por la G–, afecta de forma indebida la finca de mi propiedad finca registral n.º 8.343, ya que el Banco Exterior de España, nunca embargó tal finca. 2.º Para exponer tal afirmación resulta necesario hacer mención al artículo 46, y en especial el artículo 48 del Reglamento Hipotecario: “... La inscripción correspondiente se practicará... sin alterar su numeración... y la procedencia de las unidas, con las cargas que les afecten...” Expresando el artículo 51-7.º del Reglamento Hipotecario: “las cargas relacionadas en el título que no resulten inscritas o anotadas no se harán constar en la inscripción...” Tras ello, hay indicar que la finca hoy de mi propiedad, en su día se agrupó a la n.º 458 inscrita al tomo 1.265, libro 95 de Puebla de Vallbona, folio 113; dando como resultado: la finca registral n.º 6.889, tomo 1.411, libro 129 de La Eliana La n.º 458 tuvo y tiene perfecta identidad; y sobre la misma existía constituida una hipoteca de máximo a favor del BBVA, además de otros embargos que se fueron anotando. La finca indicada fue objeto de ejecución hipotecaria, adjudicándose dicha finca el citado banco; y como consecuencia de ello, quedó sin efecto la agrupación indicada, y asimismo, se debieron cancelar cuantas cargas afectaban a la finca ejecutada (concretamente a la n.º 458). 2.1.º.–El embargo que dio lugar al nacimiento de la mencionada carga a favor del Banco Exterior, se ordena en providencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia n.º 4 de Valencia el 19 de diciembre de 1.995 dando lugar a la letra E –(anotación de fecha 6 de marzo de 1.996)–; prorrogada posteriormente por la letra G– Procede del Juzgado de Instancia indicado, y se dicta dentro del proceso juicio ejecutivo n.º 632/95. En dicho proceso el ejecutante, Banco Exterior de España, “solo” solicitó de forma expresa, el embargo sobre la finca registral n.º 458. (inscrita en este Registro al tomo 1.265, libro 95,

folio 113) Finca que el Juzgado declaró embargada, según providencia (que tal y como consta en la anotación de embargo), data de 19 de diciembre de 1.995; y que originó la anotación preventiva de fecha 6 de marzo de 1.996 y en el que de forma expresa se indica que “el embargo debe recaer sobre a finca registral n.º 458”. Posteriormente, y respecto de esta finca, la Audiencia de Valencia Sección 9ª, por proveído de 2 de diciembre de 1.999, acuerda prorrogar la anotación de embargo ordenada el 19 de diciembre de 1.995 –es decir, vuelve a incidir en cual es la finca sobre la que el juzgador ordenó de forma expresa su embargo, y que no es otra que la registral n.º 458– Se acompañó al escrito inicial, fotocopia del escrito solicitando dicho embargo; el edicto publicado donde se notifica y determina dicho, embargo y la providencia de la Audiencia acordando su prórroga. (Documentos que se vuelven a acompañar con este recurso). Por tanto, la carga que consta vigente es la: “ordenada en providencia de 19 de diciembre de 1.995 dando lugar a la letra E, anotación de fecha 6 de marzo de 1.996, prorrogada por la G, ordenada por el Juzgado de 1ª Instancia n.º 4 de Valencia, ejecutivo n.º 632/95”-. Razón que nos permite hoy solicitar “la cancelación de la que se encuentra vigente sobre la finca de mi propiedad”. Y ello, porque aún pudiendo valorarse lo que el Registrador nos indica, respecto de la agrupación resultante; y con ello, lo relativo a la indicación del Juzgado instructor de que el embargo se extiende a la resultante de la agrupación; lo cierto es que nunca se interesó el embargo sobre la finca, hoy de mi propiedad, n.º 8.348; y en consecuencia, al quedar sin efecto la agrupación, cada finca debe arrastrar las cargas “de origen”, y por ello, la interesada por el Banco Exterior debió quedar afecta a la n.º 458 (la que por razón de la ejecución hipotecaria, quedó cancelada por ley; ya que dicha ejecución solo se constriñó sobre la n.º 458). Entender lo con-

trario, implicaría; por una parte “enriquecer injustamente” al ejecutante, concediéndole un privilegio registral que él no ha interesado. Y por otra, se extiende una anotación de embargo “sobre” y “a” una finca no interesada; pues aún admitiendo que con la agrupación se arrastren las cargas de cada finca originaria, una vez queda sin efecto la misma, y las fincas vuelven a su estado originario, cada finca debe arrastrar las de origen; y en este caso concreto, la finca n.º 8.348, nunca quedó afecta por el embargo del Banco Exterior. 2.2º Así pues, una vez que la agrupación quedó sin efecto por razón de la ejecución hipotecaria a la que se vio afecta la finca n.º 458, por una parte; se debieron cancelar “todas las cargas posteriores que pesaban “de origen” sobre dicha finca” (y que por lo aquí indicado y acreditado, debió cancelarse la que aún hoy consta inscrita a favor del Banco Exterior de España, procedente del Juzgado de 1ª Instancia n.º 4 de Valencia). Y por otra parte, “solo” debieron pasar a afectar a la finca registral n.º 8.343; hoy de mi propiedad; las que de forma “expresa” trabaron de origen dicha finca o nacieron al mundo jurídico “tras la agrupación”; ya que la misma, tuvo y tiene perfecta identidad, independencia, delimitación y opera como finca netamente diferenciada del resto de fincas registrales; y además, cuando nació el embargo cuestionado, la agrupación no existía como finca registral, y por ello, el embargo o traba “solo” afectó a las fincas que el ejecutante designó de forma libre, voluntaria y espontánea. Por tanto, si alguna carga debió arrastrarse sobre la finca hoy de mi propiedad, debió ser única y exclusivamente las que de forma individualizada, determinada y expresa afectaron de origen a la citada finca registral (n.º 8.343). Pero no la anotada a favor del Banco Exterior de España, ya que volvemos a reiterar que la finca n.º 8.348 nunca fue embargada por dicho banco 2.3.º El ejecutante, nunca solicitó de forma expresa embargar la finca n.º 8.343; y aún así, sigue pe-

sando sobre la misma el embargo referenciado.»

#### IV

El Registrador emite el correspondiente informe el 11 de mayo de 2009 y eleva el expediente a este Centro Directivo.

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 3, 20, 39, 40, 66, 83, 211 a 220, 224 y 228 de la Ley Hipotecaria, 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2007, 23 de diciembre de 2008 y 5 de enero de 2010.

1. En el supuesto de hecho objeto de recurso el titular registral de la finca registral 8343 de la Población de Vallbona solicita se expida certificación literal del estado de cargas de dicha finca, previa cancelación de oficio de las anotaciones de embargo que la gravan, concretamente: letra A prorrogada por la D, letra B prorrogada por la C a favor de Banco de Sabadell y letra E prorrogada por la G a favor del Banco Exterior de España. Funda su solicitud de cancelación en dos motivos: en el caso de la anotación letra E prorrogada por la G, manifiesta el recurrente que afectan a su finca de forma indebida porque el Banco Exterior de España nunca embargó tal finca, existiendo un error que debe rectificarse, razón que le permite solicitar la cancelación; y porque a pesar de haber sido prorrogadas todas las anotaciones, deben considerarse caducadas, por el transcurso de 4 años desde que se anotó su prórroga procediendo su cancelación. El Registrador no expide la certificación por dos razones: no ser posible expedirla sin las cargas, porque los asientos, una vez prac-

ticados están bajo la salvaguarda de los Tribunales, y para rectificarlos, debe observarse lo dispuesto en el artículo 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y artículo 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Además se deniega la expedición de certificación porque no es procedente la aplicación de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria por haberse prorrogado con anterioridad a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Éste último defecto no se recurre.

2. El único defecto que es objeto de recurso debe ser confirmado. La anotación preventiva se practicó por resolución judicial sobre una finca procedente por agrupación de otras dos, a pesar de que inicialmente se dirigiera sobre una de las agrupadas, lo que motivó mandamiento judicial subsanatorio. Ello condiciona que al producirse posteriormente la desagrupación de la finca debe producirse un arrastre de la carga a las dos fincas resultantes, una de ellas la finca a la que se refiere la solicitud de certificación. En este sentido es principio registral esencial que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley. A tal fin es necesario como regla general el consentimiento de todos sus titulares o en su defecto, resolución judicial firme dictada en procedimiento dirigido contra tales titulares, y sin que en ningún supuesto baste una simple instancia privada por ser también principio básico de nuestro Derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Por eso mismo, el recurso ante esta Dirección General no es el cauce adecuado para las pretensiones formuladas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los tér-

minos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 7 de mayo de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 17 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 39 de Madrid, a practicar una anotación preventiva de crédito refaccionario. («BOE» núm. 162 de 5 de julio de 2010)**

En el recurso interpuesto por don J. M. G. V., en nombre y representación de doña M. C. S. G., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid número 39, doña María Josefa C. Pérez Martín, a practicar una anotación preventiva de crédito refaccionario.

---

**HECHOS**

I

Mediante escrito presentado en el citado Registro de la Propiedad el veintinueve de octubre de dos mil nueve, doña M. C. S. G. solicitó la práctica de una anotación preventiva de crédito refaccionario sobre determinadas fincas, sobre la base de que el veintitrés de abril de dos mil tres, dicha señora había ingresado en la Cooperativa «El Balcón de O'Donnell»,

con la finalidad de obtener una vivienda de protección pública de las que aquélla promocionaba, siendo la empresa «Gespozuelo, S. L.», la que promovía esa Cooperativa. Manifestaba la solicitante que con el dinero que aportó en su día se compraron determinadas fincas registrales inscritas en dicho Registro a nombre de la citada Cooperativa, que detalla, aclarando que dichos terrenos se compraron con las aportaciones de los socios y no con el capital social en los años 2005 y 2006, por lo que solicitaba la «anotación preventiva del crédito refaccionario sobre el proyecto de construcción de la vivienda en su apartado de compra de terrenos por importe de 48.874,04 euros».

II

Dicho documento fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe:

«... Previa calificación del precedente documento, no se practica la anotación del crédito refaccionario en él solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos. El veintinueve de octubre de dos mil nueve, a las 12:50 horas, se presenta, en el asiento 1668 del diario 28, una solicitud de anotación preventiva de crédito refaccionario, a solicitud de doña M. C. S. G. Dicha solicitud se basa en que el veintitrés de abril de dos mil tres decidió ser parte de la Cooperativa «El Balcón de O'Donnell S. C. M. V, para obtener una vivienda de protección pública, y que la empresa que promueve esa Cooperativa es Gespozuelo, S. L. Según la solicitante con el dinero que aportó se compraron las fincas registrales 6286 (en realidad la 6268) y 14284 (aclarando que dichos terrenos se compraron con las aportaciones de los socios y no con el capital social en los años 2005 y 2006).

A dicha instancia se acompañan los siguientes documentos:

1.º Un escrito de fecha 18 de febrero de 2009, del Consejo Rector de la Cooperativa El Balcón de O'Donnell S. C. M. V., en el que se comunica la cantidad aportada por doña M. C. S. G. a la Cooperativa; la fecha en la cual el Consejo aceptó y calificó su baja como voluntaria, Acta de 15 de septiembre de 2008, el artículo 14 de los estatutos que prevén las consecuencias de la baja y los reembolsos que deben producirse.

Dicho escrito no tiene las firmas legitimadas.

2.º Contrato de inscripción en el Balcón de O'Donnell S. C. M. V., con número de socio 169, promoción entrega del Sur-Este de Vicálvaro, Madrid (UZP 2.01, UZP 2.02; UZP 2.03; UZP 2.04), de fecha 23 de abril de 2003 (con el anexo donde constan las cantidades entregadas), suscrito entre la solicitante de la anotación y la Cooperativa representada por don L. E. C. V., doña M. I. G. H. y don J. G. M., en calidad de Presidente, Vicepresidente y Secretario de la Cooperativa. Así como la memoria de calidades.

Dicho documento se encuentra compulsado con el original por el Secretario del Ayuntamiento de Navalcarnero el día 26 de octubre de 2009. Pero en el documento original las firmas no están legitimadas.

3.º Modificación al contrato de inscripción antes citado, de fecha 26 de marzo de 2008, suscrito por las mismas partes. Se modifica la vivienda a adquirir, que pasa a ser de 90 metros cuadrados y cuatro dormitorios y adquiere un número distinto de cooperativista, el número 250.

Dicho documento se encuentra compulsado con el original por el Secretario del Ayuntamiento de Navalcarnero el día 26 de octubre de 2009. Pero en el

documento original las firmas no están legitimadas.

La situación de las fincas sobre las que se solicita la anotación, registrales 6268 y 14284: La 6268 figura inscrita a favor de la Cooperativa El Balcón de O'Donnell, Sociedad Cooperativa Madrileña de Viviendas, en pleno dominio, en cuanto a una participación del cincuenta por ciento, y dicha participación además de las notas de afección al Impuesto de la inscripción 3.ª, y la de estar incluida en la Junta de Compensación del UZP. 2.04 Desarrollo Este. Los Berrocales, quedando afecta al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación o expropiación en caso de propietarios no adheridos, habiéndose expedido la certificación de dominio y cargas, aparece gravada con una hipoteca a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, que causó la inscripción 7.ª, respondiendo la citada participación de esta finca de un principal de doscientos mil euros, más responsabilidades accesorias; y la finca 14284, aparece inscrita en su totalidad a favor de la Cooperativa El Balcón de O'Donnell, Sociedad Cooperativa Madrileña de Viviendas, en pleno dominio, y además de las notas de afección al Impuesto de la inscripción 1.ª y 6.ª, y la de estar incluida en la Junta de Compensación del UZP. 2.04 Desarrollo Este. Los Berrocales, quedando afecta al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación o expropiación en caso de propietarios no adheridos, habiéndose expedido la certificación de dominio y cargas, aparece gravada con una hipoteca a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, que causó la inscripción 6.ª, respondiendo de un principal de dos millones novecientos setenta y nueve mil trescientos dieciocho euros, con cincuenta y cinco céntimos, más prestaciones accesorias.

Fundamentos de Derecho: No se practica la anotación de crédito refaccionario solicitada habida cuenta de que dicha

anotación debe practicarse cuando el crédito que garantiza tenga ese carácter de crédito refaccionario, carácter que no es a la legislación hipotecaria a la que corresponde definir (lo que debe entenderse por crédito refaccionario), sino a la legislación civil sustantiva, perteneciendo a la legislación hipotecaria solo el ámbito de la publicidad en materia inmobiliaria.

Se trata, pues, de dilucidar «si los reembolsos» de las aportaciones hechas por un socio de una cooperativa de vivienda que ha causada baja justificada en la misma tienen o no el carácter de crédito refaccionario.

La doctrina, ya que no hay un concepto establecido legalmente de refacción sino que el código se limita a establecer su preferencia en relación con otros créditos, ha ido perfilando junto con la jurisprudencia los contornos del concepto; refacción quiere decir etimológicamente acción de hacer o reparar una cosa, pero hoy es mantenido casi unánimemente que debe ser interpretado en un sentido amplio y que podría abarcar desde la reconstrucción de un edificio, la rehabilitación, mejora, e incluso la construcción ex novo.

También es cierto que es unánime la doctrina y la jurisprudencia al interpretar que el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo en el sentido técnico jurídico que ha de darse a dicho contrato, sino también de aquellos otros que hayan contribuido de modo directo al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, refiriéndolo a toda relación jurídica que implique un adelanto por el contratista al propietario.

No parece estar restringido el privilegio exclusivamente a un contrato de préstamo ya fuere de dinero o de efectos, sino que privilegia al que tuviere un crédito, de cualquier tipo, derivado de haber invertido en la construcción o conservación de una cosa que sin su actividad no estaría

en el patrimonio del deudor (así, la Ley Hipotecaria habla de cantidades «que de una vez o sucesivamente se anticiparen»). En definitiva, cualquier contrato por el que se pretenda financiar tiene por causa conceder crédito sin necesidad de fingir que se constituye un préstamo.

Por último es claro que el fundamento del privilegio refaccionario es el aumento de valor del bien refaccionado introducido por el acreedor en el patrimonio del deudor, pero también parece claro que siempre referido a una construcción ya sea su realización, modificación, mejora, rehabilitación, etc.

Según la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 1987, serán refaccionarios todos los créditos surgidos como consecuencia, directa o indirecta, de un contrato de obra, de modo que cualquier financiación de una obra consistente en construir, reparar, mejorar, o conservar, será refaccionario.

No existen pronunciamientos jurisprudenciales, al menos que me consten, que traten sobre la adquisición de terrenos para construir (ni en el ámbito cooperativista) como créditos refaccionarios, y lo que sí remarca toda la jurisprudencia es que el concepto amplio de crédito refaccionario no autoriza su extensión indiscriminada a todo el que tenga origen en un suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles.

Ciñéndonos al caso que nos ocupa hay que apreciar:

1.º Que los bienes sobre los que se pide la refacción son fincas a nombre de la Cooperativa El Balcón O'Donnell, una de ellas en cuanto a la participación del cincuenta por ciento, pero que se trata de fincas rústicas (aunque inmersas en una actuación urbanística por compensación).

2.º Que sobre dichas fincas no existe ninguna declaración de obra nueva, ni en construcción ni terminada.

3.º Que solamente existe una adquisición de los terrenos (en los que posiblemente se pretenda edificar). Que dicha adquisición no se puede determinar –es una cuestión de prueba– (que el registrador no está legitimado para apreciar de la documentación aportada) si se realizó o no con el capital social de la cooperativa, aunque el solicitante de la anotación asevera que fue con las aportaciones de los socios y no con el capital social. Cuestión difícil de entender si se tiene en cuenta que según el artículo 49 de la Ley de Cooperativas de Madrid (4/1999, de 30 de marzo) que el capital social está constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de sus socios y en su caso asociados, y el artículo 45 de la Ley de Cooperativas (Ley 27/1999, de 16 de julio) que viene a establecer lo mismo, y que conforme a los artículos 7 de ambas Leyes: La Cooperativa desde el momento de su inscripción tiene personalidad jurídica.

No parece que haya refacción, un aumento del valor de bien como consecuencia de las obras, (reparación, mejora rehabilitación o construcción) en el patrimonio del deudor (hasta ahora solo ha habido la adquisición del terreno), ya que como antes decía las fincas siguen calificadas como rústicas y no existe declaración de obra nueva.

Por otro lado, los artículos 15.4 de la Ley Estatal y 55.5 de la Ley Autonómica fijan la responsabilidad del socio que causa baja en la cooperativa. «Responderá personalmente de las deudas sociales... durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio de las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja hasta el importe... Parece el criterio establecido en estos preceptos contrario a la idea del privilegio que otorga la refacción. Puesto que hace responsable al cooperativista que causa baja de las deudas contraídas por la cooperativa. Parece colocar en situación más privilegiadas a los acreedores de la cooperativa que al propio

cooperativista. La resolución de la Dirección General de los Registros de 6 de abril de 2006 ratifica los criterios mantenidos en esta nota. En materia estrictamente hipotecaria se aprecia también una serie de defectos conforme a los artículos 42.8, 55, 59 a 64, 68.2, 92 y 93, 95 de la Ley Hipotecaria, y antes 155 a 160, 166-7, 197.5 y 206.8 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 155 exige para solicitar la anotación la comparecencia de todos los interesados en la anotación, ya sea personalmente o debidamente representados. Salvo que las firmas estén legitimadas notarialmente (cuestión que no se da en el presente supuesto). Es decir, haría falta o bien la comparecencia de ambas partes de la forma determinada en el artículo 155, es decir que haya acuerdo entre el deudor y el acreedor para solicitar la anotación (o que al menos el deudor titular registral tenga conocimiento de que se va a practicar la anotación, desde mi punto de vista, si admitiéramos que el crédito es refaccionario, véase artículo 55 del Reglamento Hipotecario, que exige al Juez la audiencia de todo el que tenga intereses en contradecir la anotación), o bien solicitarlo por vía judicial, recomendando al interesado que anote preventivamente la demanda que entable para conseguir anotación del artículo 42.8 de la Ley Hipotecaria.

Existe, además, sobre las fincas una hipoteca inscrita, con lo cual el supuesto se desplazaría al artículo 61 del Reglamento Hipotecario, que exige convenio unánime en escritura pública o una providencia judicial.

Conforme al artículo 63, faltaría determinar el valor de las fincas refaccionadas antes de empezar las obras. «Choca este precepto de nuevo con la calificación de este crédito como refaccionario», puesto que se habría incrementado el patrimonio del deudor como consecuencia de la adquisición de los terrenos, pero no se ha

producido un incremento de valor de los terrenos como consecuencia de la refacción.

Por los argumentos expuestos:

La dudosa clasificación del crédito como crédito refaccionario, ya que la prestación no parece haberse invertido inmediatamente en la refacción (mejora, construcción, rehabilitación, etc de una obra); Preceptos de la Ley de Cooperativas que hacen responsable al socio que ha causado baja de las deudas de la cooperativa frente a otros acreedores (a los que sí parece atribuirles preferencia frente al socio); Calificación de terrenos como rústicos, inexistencia de declaración de obra nueva; Falta de fijación del valor inicial de las fincas objeto de refacción; Y falta del convenio unánime en escritura pública o providencia judicial; el Registrador que suscribe deniega la anotación preventiva solicitada.

Contra el acuerdo de calificación anterior, que se comunica al presentante, podrán los interesados reclamar potestativamente o ante la...

Madrid, 16 de noviembre de 2009.–EL REGISTRADOR. [Firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la Registradora]».

### III

El representante de la solicitante de la anotación preventiva interpuso recurso contra la anterior calificación, alegando, en síntesis:

1. Que es suficiente un contrato en el que figure el compromiso de financiar para que el mismo sea considerado crédito refaccionario, pues es evidente la voluntad de financiar la vivienda con el mismo, toda vez que la solicitante de la anotación aportó las cantidades que en el contrato se indican. Por ello, ha de entenderse que simplemente las aportaciones de cantidad a una promoción son causa directa para ser considerado aquel como

préstamo refaccionario. Además, en este caso se compraron terrenos rústicos y se convirtieron en urbanos realizándose una mejora de los mismos.

2. Que en línea con la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 1987, son créditos refaccionarios todos los surgidos como consecuencia, directa o indirecta, de un contrato de obra, de modo que cualquier financiación de una obra consiste en construir, reparar, mejorar o conservar será refaccionario, y precisamente lo presentado al Registro es un contrato de obra concertado entre la solicitante y la Cooperativa, para realizar una vivienda, no para comprar una parcela, aunque esto último sea necesario para el resultado final perseguido.

En todo caso se muestra la conformidad con la nota, en el sentido que se exija por la Registradora la concurrencia de la solicitante y de la Cooperativa, toda vez que el crédito debe de ser inscrito con la aportación de legitimidad de las firmas de ambas partes –sic–; estando también conforme con la aplicación del artículo 61 del Reglamento Hipotecario, «pero sobre las fincas que se compra con el dinero puesto para el proyecto con el Cam es decir a las posteriores al 2005» –sic–.

3. Que sólo el hecho de la firma de un contrato de construcción es suficiente causa para ser considerado como crédito refaccionario, independientemente de que el promotor o la cooperativa «se lo gaste en tierras, licencias o lo que sea», pues la calificación jurídica se da con independencia de que la vivienda se realice o no.

### IV

Mediante escritos de 30 de noviembre de 2009, la Registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 3 de diciembre de 2009).

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1923 del Código Civil; 15 y 51 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas; 23.1, 49 y 55 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid; 42, 55, 59 a 64 y 92 a 95 de la Ley Hipotecaria; 18, 20 a 23, 26, 27 y 35 de la Ley de 21 de agosto de 1893, de Hipoteca Naval; 90.1.3.º y 90.2 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 155 a 160, 166, 197 y 206 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de abril de 1975, 21 de mayo de 1987, 30 de marzo de 1990, 5 de julio de 1990, 9 de julio de 1993, 22 de julio de 1994, 21 de julio de 2000 y 6 de febrero de 2006; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de junio de 1899, 9 de junio de 1911, 29 de marzo de 1954, 10 de diciembre de 1999, 12 de marzo de 2004 y 6 de abril de 2006.

1. En el presente recurso debe decidirse si puede o no considerarse como crédito refaccionario, susceptible de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, el originado por la aportación que de una determinada cantidad de dinero ha realizado una persona al ingresar como cooperativista en una cooperativa de viviendas de la que posteriormente causa baja.

El solicitante de dicha anotación alega que con el dinero que aportó se compraron las fincas inscritas en dicho Registro a nombre de la citada cooperativa, para construir viviendas de protección pública, y que dichos terrenos se compraron con las aportaciones de los socios y no con el capital social de dicha entidad.

La Registradora de la Propiedad deniega la práctica de la anotación preventiva solicitada por entender, en esencia, que el eventual derecho de reembolso de la aportación en su día realizada no tiene

la cualidad de crédito refaccionario. Considera que la adquisición de terrenos para construir no da lugar al nacimiento de créditos refaccionarios y que, además, en el Registro únicamente consta la mera adquisición de los terrenos, sin que figure ninguna declaración de obra nueva y sin que se pueda apreciar de la documentación aportada si se realizó o no con el capital social de la cooperativa.

2. En nuestro ordenamiento jurídico no existe norma alguna que defina el crédito refaccionario. El Código Civil se limita a establecer determinada preferencia legal en favor de los créditos refaccionarios sobre los inmuebles que hubiesen sido objeto de la refacción, distinguiendo según consten o no en el Registro de la Propiedad (cfr. artículo 1923, números 3 y 5). La Ley Hipotecaria dispone que el acreedor refaccionario puede exigir anotación preventiva –con los efectos de la hipoteca– sobre la finca refaccionada (cfr. artículo 59 en relación con los artículos 42.8.º, 60 a 65 y 92 a 95). Asimismo, se regula la preferencia del crédito refaccionario en la Ley de Hipoteca Naval (cfr. artículos 18, 20 a 23, 26, 27 y 35) y en la Ley Concursal (artículos 90.1.3.º y 90.2).

Para la Real Academia Española de la Lengua, el calificativo «refaccionario», referido a un crédito, viene a indicar que procede de dinero invertido en fabricar o reparar algo, con provecho no solamente para el sujeto a quien pertenece, sino también para otros acreedores o interesados en ello.

Puede afirmarse que se considera crédito refaccionario el contraído en la construcción, conservación, reparación o mejora de una cosa, generalmente un inmueble. Tradicionalmente se ha exigido a la figura del acreedor refaccionario una colaboración personal en las tareas vinculadas a la cosa refaccionada. Y, según la evolución jurisprudencial, el crédito deriva de la anticipación de dinero, material o trabajo con dicha finalidad.

En efecto, la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. la Sentencia de 21 de julio de 2000 y las demás citadas en los «Vistos» de la presente Resolución), a la hora de proporcionar rasgos definitorios de esta figura, ha puesto de manifiesto que el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo, en el sentido técnico-jurídico que ha de darse a dicho contrato, sino también de aquellos otros contratos que hayan contribuido, de modo directo, al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, refiriéndolo a toda relación jurídica que implique un adelanto por el contratista al propietario. Se entiende igualmente que la palabra «anticipar», empleada por el artículo 59 de la Ley Hipotecaria para anotar las cantidades entregadas de una vez o de modo sucesivo, ha de entenderse de modo amplio y comprensivo del adelanto que el contratista ha de hacer para ejecutar la obra, siendo el término «cantidad» una referencia a la valoración y determinabilidad a que alude el artículo 1273 del Código Civil, máxime cuando el artículo 60 de aquella ley se refiere al «dinero o efectos en que consistan los mismos créditos». Todo ello, superando anteriores pronunciamientos del mismo Tribunal Supremo que habían aplicado el que se podría calificar como concepto estricto de crédito refaccionario, ciñéndolo al derivado de un contrato de préstamo de dinero destinado a la construcción o reparación de un edificio.

Ahora bien, en dicha jurisprudencia también se pone de relieve que tal «concepto amplio de crédito refaccionario no autoriza, empero, su extensión indiscriminada a todo el que tenga su origen en el suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles». Y es que, en aquellos casos también calificados como supuestos de crédito refaccionario por el Alto Tribunal, se desprendía que el acreedor había ejecutado la propia obra

del edificio o bien había suministrado elementos, integrados de forma fija en el inmueble en cuestión.

3. En el caso del presente recurso, y como acertadamente pone de relieve la Registradora en su calificación (que da perfecta cuenta de los antecedentes de hecho del caso y del contenido de los libros del Registro), a la vista de la pretensión de la solicitante de la anotación no puede afirmarse que estemos en presencia de una refacción, de un aumento de valor del bien como consecuencia de las obras, puesto que las fincas sobre las que pretende la anotación siguen calificadas como rústicas y no existe declaración de obra nueva sobre las mismas, debiendo recordarse, de nuevo, que es la incorporación del valor en el bien objeto de refacción –y no en el patrimonio del deudor– lo que tradicionalmente ha venido a justificar la preferencia reconocida en favor del crédito refaccionario y, por ende, la posibilidad de practicar la anotación preventiva del mismo.

Por lo demás, también deben compararse los razonamientos que la Registradora expresa en su nota al interpretar el alcance de los artículos 15.4 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas Estatal, y 55.5 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, pues tales preceptos determinan la responsabilidad del socio que causa baja en la cooperativa, estableciendo que aquél responderá personalmente de las deudas sociales (obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja y previa exclusión del haber social), durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio y hasta el importe reembolsado, por lo que resulta evidente que al hacer responsable al cooperativista con esa extensión, coloca a los acreedores sociales en situación más privilegiada que a aquél, lo cual se opone al privilegio que otorga la refacción.

Añádase a lo anterior para concluir, y como refuerzo de la consideración de mera pretensión personal que tiene el derecho de reembolso del socio, que el Tribunal Supremo ha encuadrado la acción para reclamarlo en el ámbito del artículo 1964 del Código Civil (plazo de prescripción de las acciones personales que no tengan fijado un término especial).

4. Por último, tampoco cabe olvidar las objeciones formales que se contienen en la parte final de la nota de calificación y que el recurrente admite en su escrito, por lo cual queda reforzada, aun más, la negativa a la práctica de la anotación pretendida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 17 de mayo de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 19 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Villaricos, S.L. contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora, a la inscripción de una reparcelación urbanística. («BOE» núm. 162 de 5 de julio de 2010)**

En el recurso interpuesto por don E. A. M., Abogado, en nombre y representación de la entidad «Villaricos, S.L.»,

contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, don Íñigo Mateo Villa, a la inscripción de una reparcelación urbanística.

---

## HECHOS

### I

Se presenta en el Registro certificación administrativa del acuerdo del Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora en la que se recoge la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector Villaricos I NNS 94 del término municipal de Cuevas del Almanzora.

### II

El Registrador deniega la práctica de las correspondientes operaciones registrales en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora. Hechos. Presentado en este Registro de la Propiedad Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial VI-1 en Villaricos: T.M. Cuevas del Almanzora (Almería), Texto Refundido (Subsanación de deficiencias), el Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la L. H. ha procedido a la calificación de este documento, de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Fundamentos de hecho y de derecho. 1. En cuanto a la finca 16404, el citado documento presentado señala que la cabida actual es de 802.017 metros cuadrados si bien en el año dos mil uno se practicó una segregación sobre la mentada finca quedando ésta con una superficie de 792.017 metros cuadrados por lo que resulta físicamente imposible practicar una segregación de 793.233 metros cuadrados sobre la misma unidad registral. En consecuencia, para lograr el fin deseado resulta imprescindible la constancia del exceso de cabida sobre la finca

matriz para, posteriormente, proceder a la segregación de la misma y dar lugar a la finca de origen de conformidad con los artículos 7.2, y.3, y 8.1 del Real Decreto 1093/1997; 2 Se hace precisa la determinación de las fincas de origen (artículo 7.4 RD y 101.2b LOUA 7/2002) de acuerdo con «las superficies o aprovechamientos aportados» y no sólo mediante la determinación del número de finca registral de origen así como su correlativa finca de resultad sin que sea suficiente una mención genérica a la finca de origen; 3. Es precisa la adecuada descripción de las construcciones que se mantienen en la Unidad de Ejecución (vid. artículo 7.7 RD); 4. En consecuencia, y sin perjuicio de lo dicho más arriba, es necesario el total cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 7 RD; 5. No se hace constar el valor de las fincas registrales (vid. artículos 254 LH y 102 LOUA 7/2002); 6. No se hacen constar las circunstancias personales de los adjudicatarios en los términos de los artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; 7. No se hacen constar, para el caso de adjudicación en comunidad romana (vid. artículos 392 y ss. CC), las cuotas correspondientes a cada uno de los comuneros (vid. artículo 45, párrafo tercero, del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha dieciséis de mayo de mil novecientos setenta y nueve y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13 RD), debiendo sumar la totalidad de las cuotas el cien por ciento de la titularidad salvo causa justificada; 8. En cuanto a la entidad Zafiro Murcia, S.L., debe justificarse y hacerse constar el cambio de denominación que eventualmente sufrió la citada sociedad tal y como se manifiesta en el documento presentado de conformidad con los artículos 9 y 51 de la Ley y Reglamento Hipotecario, respectivamente, 2 y 71 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 115 del Real Decreto 1784/1996,

de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; 9. En cuanto a la firma del acuerdo de Reparcelación por el Presidente de la Junta (firma ilegible), debe acreditarse la identidad del firmante, su calidad de presidente así como la adecuada constitución mediante inscripción de la Junta de Compensación, la intervención o no de la totalidad o parte de los propietarios afectados así como la participación en la gestión del sistema mediante adhesión en la Junta de Compensación y, en caso negativo, el ejercicio o respeto de sus respectivos derechos, la validez de los acuerdos que motivan la conformidad de la reparcelación y el nombramiento de su Presidente así como su coincidencia con quien firma el presente proyecto (vid. artículos 107, 111, 129, 130 con excepción de su apartado a), 134, 135 y 136.2); 10. Por último, el Plan de Ordenación del Territorio Levante Almeriense (en adelante, POTALA) señala que «en octubre de 2001, el Ciemat comunicó al Consejo de Seguridad Nuclear que el inventario radiológico de los terrenos afectados por el accidente aéreo del 17 de enero de 1966 era significativamente superior que el estimado previamente y que los cambios que se estaban produciendo en el uso del suelo podían incrementar el riesgo radiológico de parte de la población, debido a u incremento en la incorporación de actividad por inhalación...el presente plan tiene en cuenta las zonificaciones establecidas por el Plan de Investigación Energética y Medioambiental del CIEMAT para estos ámbitos»; que como consecuencia de ello el artículo 79 del POTALA relativo a los riesgos catastróficos en su punto tercero señala que «en la zona afectada por el accidente nuclear de 1966 se establecerán las restricciones de uso establecidas por el Plan de investigación energética y medioambiental del CIEMAT, de manera que el planeamiento urbanístico clasificará como suelo no urbanizable de especial protección por contaminación radioló-

gica, los terrenos afectados residualmente por contaminación hasta la recuperación ambiental de los mismos que se delimitan en el Plano de Protección y Mejora de los Recursos Naturales y Riesgos»; que el mismo POTALA aporta planos indicativos de cuál es el área de especial protección por los motivos citados y que la misma coincide parcialmente con la Unidad de Ejecución del Plan de Reparcelación objeto de esta calificación; que el POTALA señala en su artículo 1.2 que tiene por objeto «establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de su ámbito y ser el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para las actividades de los particulares»; que el artículo 79 párrafo tercero precitado tiene el carácter de «directriz» y que de conformidad con el artículo 3 del mismo POTALA supone que se trata de una determinación vinculante en cuanto a sus fines. Sigue la norma diciendo que «con sujeción a ellas, los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines...»; que, en consecuencia, debe denegarse la práctica de la inscripción solicitada por hallarse la Unidad de Ejecución Urbanística en un área considerada como suelo no urbanizable de especial protección por contaminación radiológica, siendo este defecto el único insubsanable de todos los expuestos. Resolución – Ha decidido denegar la inscripción solicitada por las citadas faltas subsanables (1 a 9) e insubsanables (10). Contra esta calificación (...) Cuevas del Almanzora, a nueve de octubre de dos mil nueve. El Registrador.»

### III

La entidad mercantil anteriormente expresada impugna la calificación alegando: que únicamente recurre los de-

fectos número 5 (no hacerse constar el valor de las fincas registrales, artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 102 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002), y 10 (haber sido declarada parte de la zona que comprende la reparcelación como suelo no urbanizable de especial protección por contaminación radiológica).

En cuanto al primero de los defectos recurridos alega el recurrente que los preceptos que se citan no imponen la obligación de hacer constar el valor de las fincas, ni las aportadas al Proyecto de Reparcelación, ni las resultantes del mismo, en primer lugar, porque las operaciones correspondientes están exentas del pago de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y, en segundo, porque el artículo 102 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía sólo contiene los criterios de valoración que se han de tener en cuenta en la elaboración de los proyectos de reparcelación, pero no establece la obligación de que en el proyecto correspondiente sea necesario determinar el valor de cada parcela resultante.

En cuanto al defecto número 10, la calificación del Registrador manifiesta que si bien es cierto que el Plan de Ordenación del territorio del Levante Almeriense (POTALA), aprobado por Decreto 26/2009 de la Junta de Andalucía, contempla un área de especial protección por contaminación radiológica que coincide parcialmente con la unidad de ejecución y que está calificado como suelo no urbanizable, el Registrador se excede en su calificación pues tal calificación, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria debe limitarse a lo que surja de los documentos presentados y de los asientos del Registro, siendo el artículo 79 del POTALA, no una norma de aplicación directa, sino una directriz, correspondiendo su aplicación solamente a los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponde su

aplicación y no a los particulares. Por otro lado, el Plan Parcial aplicable, que permite una actuación como la presente, fue aprobado por el Pleno de Cuevas del Almanzora y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, por lo que está plenamente vigente, siendo su aplicación preferente al Plan General.

Del expediente resultan comunicaciones de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y del Centro de Investigaciones Energéticas, Medioambientales y Tecnológicas (CIEMAT) del Ministerio de Ciencia e Innovación.

#### IV

El Registrador revocó el primero de los defectos recurridos, manteniendo su criterio respecto del último de ellos, y enviando el expediente a este Centro Directivo con fecha 1 de diciembre de 2009.

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 21.3 de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía; 130 de la Ley 62/2003, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local; 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 79 del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense aprobado por Decreto 26/2009, de 3 de febrero.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si debe inscribirse una reparcelación aprobada por un Ayuntamiento y que está de acuerdo con el Plan Parcial, pero que infringe tanto el Plan General que declara parte del terreno ocupado por la reparcelación como no urbanizable como los Acuerdos del Consejo de Ministros dic-

tados en ejecución del artículo 130 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

2. Alega el recurrente que el Registrador se excede en la calificación ya que tiene en cuenta circunstancias (los condicionamientos urbanísticos) que no constan ni en el título presentado ni en el Registro. Olvida que, según la doctrina más autorizada, calificar es determinar si, conforme a la Ley (y en el concepto de Ley está cualquier norma jurídica aplicable y los Planes de ordenación lo son, y por ello constan publicados en el Boletín Oficial correspondiente), procede o no practicar el asiento sobre el hecho cuya registración se solicita. En otras palabras, calificar supone contrastar si el hecho cuya inscripción se solicita se adecua a la legalidad aplicable y para tal juicio de valor el Registrador cuenta con unos medios que son los documentos presentados y los asientos del Registro, los cuales ha de enjuiciar si se adecúan a la normativa correspondiente, entre la cual, por supuesto, están los Planes de Ordenación. Por todo ello, el Registrador en ningún momento se ha excedido en su función calificadora.

3. Alega el recurrente que la reparcelación que se pretende inscribir está recogida en el Plan Parcial correspondiente y éste debe prevalecer sobre el Plan General, por lo que la reparcelación objeto de este recurso debe ser inscrita.

4. Del principio de jerarquía normativa se deriva con claridad lo siguiente: el artículo 130 de la Ley 62/2003, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social dispone que el Gobierno establecerá un plan de vigilancia radiológica. En desarrollo de esta disposición, y como consecuencia del accidente que tuvo lugar en Palomares en 1966, dos Acuerdos del Consejo de Ministros establecieron que una parte del terreno ocupado por la reparcelación cuya inscripción se pretende es terreno no urbani-

zable por tener riesgo radiológico. Por tanto, un Acuerdo del Consejo de Ministros que desarrolla una Ley debe prevalecer sobre un Plan Parcial.

El Plan General aplicable (Plan General de Ordenación Urbana de Cuevas del Almanzora) recoge el carácter de no urbanizable de la zona anteriormente expresada, siendo esta caracterización igualmente vinculante (vid. artículo 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía). Por ello es incorrecto afirmar que el Plan General de Cuevas del Almanzora establece simplemente una directriz que no es norma de aplicación directa «independientemente de las actuaciones que deban llevarse a cabo para la consecución de los objetivos establecidos», pues, precisamente, y como consecuencia de la aplicación de una ley, una de las actuaciones que corresponde realizar es la de considerar no urbanizable la zona anteriormente repetida, perteneciente a la reparcelación, como consecuencia del peligro para las personas que podría significar la urbaniza-

ción antes de que el Estado lleve a cabo la ocupación de dichos terrenos con objeto de realizar las actuaciones de carácter científico que eliminen dicho riesgo.

Frente a ello no puede alegarse una supuesta permisibilidad de un Plan Parcial que ignora las obligaciones que vienen impuestas por una normativa superior, como es la derivada de una Ley.

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, 19 de mayo de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.