

garantía constituida y que han sido asegurados con una hipoteca del tipo de las denominadas de seguridad. Por esta misma razón, también debe entenderse inscribible el pacto –señalado bajo el número 8.2 de la escritura– por el que se puede ejecutar la hipoteca por incumplimiento de la obligación –contenida entre «las obligaciones garantizadas»– del pago de gastos que incluyen, entre otros, «los gastos e impuestos incurridos por la preparación y desarrollo de la ejecución hipotecaria y los honorarios de abogados y procuradores asesores del Acreditante» (si bien, para evitar contradicción, habrán de entenderse limitados a los gastos e impuestos anteriores a la ejecución propiamente dicha). En cambio, debe confirmarse el rechazo a la inscripción de la parte de la misma estipulación relativa a los gastos «derivados de la conservación del inmueble afecto», por tratarse de un concepto claramente diferenciado del crédito que es el objeto propio de la garantía constituida y que, ni siquiera, ha sido asegurado con dicha hipoteca de seguridad.

b) En relación con la cláusula relativa a los casos en que la acreedora hipotecaria pueda pedir la administración o posesión interina de la finca conforme al artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Registrador inscribe el pacto por el que dicha acreedora puede percibir «las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos, rentas y productos posteriores», pero rechaza la inscripción del resto de la estipulación según la cual podrá aplicar dichas cantidades no sólo cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito, como establece dicho precepto legal, sino –con preferencia respecto de dicho crédito– a determinada comisión de administración y otros gastos; asimismo, para el caso de que la parte acreedora esté integrada por varias personas, se pacta la forma de atribución de dicha administración o posesión interina de modo distinto al establecido en el mencionado artículo 690 de la ley procesal. Dicha denegación ha de ser confirmada, toda vez que, por las peculiaridades de dicho procedimiento, las normas por las que se rige han de ser de interpretación estricta, de modo que no podrán imponerse más cargas económicas que las previstas en tal regla imperativa; y lo mismo cabe entender respecto de la regulación de la atribución de la administración para el caso de que los acreedores sean más de uno, en tanto en cuanto contradice la necesaria atribución de tal función en la forma establecida legalmente.

c) En relación con la cláusula que autoriza al acreedor para obtener segundas copias con fuerza ejecutiva, cabe recordar que según la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 20 de mayo de 1987) debe rechazarse la inscripción de dicho pacto, por su intrascendencia real y por exceder de los límites conferidos a la autonomía de la voluntad, habida cuenta, además, de la imperatividad de la norma de artículo 517.2.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y del artículo 18 de la Ley del Notariado, que reclaman para la atribución de eficacia ejecutiva a la segunda copia que su expedición haya sido consentida por todos los posibles afectados y entre ellos, indudablemente, está el probable tercer poseedor que haya de soportar la ejecución hipotecaria.

d) También rechaza el Registrador, por infringir –a su juicio– la «legislación vigente», la inscripción de determinadas estipulaciones que «pretenden incluir en la escritura pactos o cláusulas que resultan de documentos incorporados a la matriz, sin que el Notario de fe de su lectura y consentimiento por las partes, porque contradicen el art. 193 del Reglamento Notarial».

Aunque la especificación de este defecto por el Registrador carece de la claridad que ha de exigirse en toda calificación registral, si se pone en relación con la referencia que en los «hechos» de la calificación se hace a la estipulación 8.1 de la escritura, relativa a la ejecución de la hipoteca, resulta que rechaza la inscripción de dicha estipulación en cuanto se remite –aparte lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuya inscripción no rechaza– a lo dispuesto en la propia póliza de crédito. Pero tal defecto no puede ser mantenido, si se tiene en cuenta no sólo que se trata de una hipoteca de las denominadas de seguridad, en garantía de un crédito documentado en la referida póliza, sino que, además, dicha póliza ha sido suscrita, con intervención del Notario, por las mismas acreedora y deudora hipotecarias el mismo día, y en la escritura declaran conocer íntegramente su contenido.

e) Respecto del pacto por el que se puede ejecutar la hipoteca mediante la venta extrajudicial de la finca conforme al artículo 1858 del Código Civil, el Registrador suspende su inscripción porque considera que, al tratarse de una hipoteca de máximo, se contradice el artículo 235.1 del Reglamento Hipotecario. Pero tampoco este defecto puede ser confirmado, toda vez que en este tipo de hipoteca esta Dirección General ha admitido la inscripción de dicho pacto, para el supuesto de que en el momento de la ejecución se pueda determinar la cantidad por la que se lleva a cabo la ejecución (cfr., por todas la Resolución de 9 de octubre de 1997).

f) Por último, el Registrador suspende la inscripción del pacto de sumisión a los Juzgados y Tribunales de Barcelona por entender que, para el caso de ejecución por el procedimiento prevenido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infringe su párrafo 1.1.

Ciertamente, los pactos de sumisión expresa de las partes a los Tribunales de una determinada circunscripción no pueden acceder al Registro: Tratándose de ejercicio de determinadas acciones reales de carácter ejecutivo, porque se rigen por su normativa específica de carácter imperativo (así, la acción que haya de sujetarse al procedimiento judicial de ejecución directa sobre el bien hipotecado –cfr. artículos 681 y 684.1.1.º de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil–); y respecto de cualquier otra acción real porque también se prohíbe en el artículo 54.1, en relación con el 52.1.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr., además, lo dispuesto en el artículo 17, párrafo cuarto, en relación con el artículo 16.1, letra «a», del Convenio de Bruselas, de 27 de Septiembre de 1968, relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil). Por último, en cuanto al ejercicio de acciones personales o mixtas, en realidad se trataría de una simple circunstancia no inscribible del título presentado (cfr. la Resolución de 10 de abril de 2000).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador respecto de los defectos referidos en los fundamentos de derecho de esta resolución números 3, 4 y 5, apartados a) –salvo en cuanto al extremo indicado en el último inciso–, d) y e); y desestimarlos, confirmando dicha calificación, respecto de los defectos analizados en los apartados b), c) y f) de dicho fundamento de derecho número 5, en los términos que resultan de las consideraciones contenidas en todos ellos.

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

Madrid, 2 de septiembre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Vilafranca del Penedés.

17264 RESOLUCIÓN de 7 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel López López, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 10, a practicar una anotación preventiva de demanda.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel López López, frente a la negativa del Registrador de la propiedad don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, titular del Registro de la Propiedad de Málaga número 10, a practicar una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

El 27 de octubre de 2004 recayó en el Juzgado de primera Instancia número 3 de Torremolinos mandamiento ordenando practicar anotación preventiva de demanda sobre determinada finca, como medida cautelar en el procedimiento 684/2004, seguido por don Manuel López López contra don William H. H.; y en atención a evitar que el demandado pueda enajenar la finca a terceros de buena fe, se acuerda no notificar la medida al demandado.

II

Presentado el mandamiento en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación: Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad número diez, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 6867/2004, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que, se dirán, en virtud de solicitud de anotación. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos. I.–El mandamiento objeto de la presente calificación, expedido en Málaga el día 27 de octubre de 2004 por el Magistrado Juez del juzgado de Primera Instancia tres de Torremolinos, doña María José Ferrer Fernández en el Juicio de medidas cautelares previas 684/04, seguido en dicho Juzgado a instancia de Manuel López López contra «William Hwenry Hill, fue presentado por María del Carmen Martínez Gacindo, a las 10 horas 25 minutos del día 29 de octubre de dos

mil cuatro, asiento 1078 del diario 79, se califica el Mandamiento precedente en los siguientes términos. II.—En el precedente Mandamiento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable: Única.—El procedimiento judicial se ha dirigido contra don William Henry Hill, estando actualmente inscrita la finca registral sobre las que recae la anotación de embargo interesada a favor de persona distinta a dicho deudor, no habiendo sido dirigido el procedimiento contra ésta. Defecto insubsanable. A los anteriores hechos, son de aplicación lo siguientes: Fundamentos de Derecho. I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1.º El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, a tenor del cual: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». El referido defecto se reputa insubsanable. III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En su virtud, acuerdo denegar, la práctica de la anotación preventiva de embargo interesada en el documento objeto de la presente calificación, en relación con la circunstancia expresamente consignada en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indica en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última e las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No cabe, dado el carácter insubsanable del defecto apreciado, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro el plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria en la redacción dada a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2001 (BOE 31-12-2001). Asimismo conforme al artículo 19 bis) de la vigente Ley Hipotecaria según su última redacción —Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social— asiste al interesado la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria. El referido artículo 19 de la Ley Hipotecaria ha sido desarrollado por el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto (B.O.E. número 184 de 2 de agosto de 2003). En Málaga, a 10 de enero de 2005. El Registrador. Fdo. Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez.

III

Don Manuel López López interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en el siguiente argumento: I) que en este caso no se causa perjuicio a la titular registral doña Marja L., la cual vendió la finca a don William H.H. hace más de veinte años, percibió el precio y no se preocupó de inscribir la venta, por lo que no hay indefensión de esta señora, ni se la perjudica desposeyéndola de un derecho que vendió hace mas de veinte años, tiempo suficiente para que el comprador haya usucapido la finca. II) que sí existe indefensión para el recurrente, ya que la medida cautelar no prejuzga sobre el fondo del asunto, no causa daño a doña Marja L. ni a don William H.H, siendo además evidente el riesgo de que don William H.H. inscriba su escritura de compraventa y venda a un tercero. III) que el Registrador podía haber practicado la anotación y notificarlo a la titular registral, de modo análogo a la anotación de embargo. Además la DGRN admitió en un caso análogo la anotación de la demanda aún en el caso de que no se hubiera dirigido contra el titular registral,

siempre que se hubiera notificado la demanda a los titulares registrales, todo ello en aras del artículo 24 de la Constitución Española.

IV

El 2 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española, 733 y 739 a 742 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 20 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro mandamiento ordenando, como medida cautelar, la anotación preventiva de demanda sobre determinada finca. En el Auto correspondiente, la Juez estima que, dándose razones suficientes y, en atención a evitar que el demandado pueda enajenar la finca a terceros de buena fe, acuerda, de conformidad con lo que establecen los artículos 726, 727, 728 y 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que no se notifique tal medida cautelar al demandado.

El Registrador deniega la anotación por ser el titular registral persona distinta del demandado. El interesado recurre.

2. Alega el recurrente la excepcionalidad de la anotación preventiva tomada como medida cautelar, como resulta de los artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil anteriormente expresados. Y, siendo cierta tal excepcionalidad, hay que decir que la misma se contrae al hecho de que, por darse las razones que la Ley contempla, puede tomarse la anotación preventiva sin necesidad de notificar previamente tal decisión al demandado. Pero la excepcionalidad no llega a poder anotarse en el Registro la demanda cuando la finca está inscrita a nombre de persona que no ha sido demandada, pues entonces se incurriría en indefensión proscrita por el artículo 24 de la Constitución española. Dice el recurrente que, en este caso no se incurriría en indefensión pues el titular vendió en escritura pública la finca al demandado, pero con ello revela que tiene un procedimiento sencillo para conseguir la anotación, procedimiento consistente en presentar copia de dicha escritura en el Registro —copia que tiene derecho a obtener por ser interesado—, consiguiendo así la inscripción a favor del demandado, y, por tanto, la remoción del obstáculo existente para conseguir la anotación.

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, 7 de Septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 10 de Málaga.

17265

RESOLUCIÓN de 8 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Imago Center 2003, S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de El Campello a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Valdés Quidiello, en nombre de «Imago Center 2003, SL», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de El Campello don Juan Carlos Rubiales Moreno, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura que autorizó el Notario de Alicante don Augusto Pérez-Coca Crespo el 5 de mayo de 2003, se formalizó una compraventa en la que una Sociedad Limitada vende cinco fincas a otras tres Sociedades Limitadas, que compran una el 50%, y las otras dos el restante 50% por mitades indivisas. Parte del precio queda aplazado.