

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 42.1.º y 43 de la Ley Hipotecaria y 51 y 166 2.ª de su Reglamento.

1. Se presenta en el registro mandamiento ordenando la práctica de una anotación preventiva, sin que se especifique su clase. Al mandamiento se acompaña testimonio de sentencia firme dictada en rebeldía por la que se condena a los demandados a otorgar escritura de compraventa de un piso sito «en la tercera planta del edificio (cuarta desde la calle) de la calle Mesones n.º 31 de Granada». Se testimonia igualmente un documento privado de compraventa del expresado piso, el cual se ordena elevar a público.

La Registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1.º No se expresa la anotación que se ordena. Si fuese de demanda, deberán constar las circunstancias que expresa el artículo 166.2 del Reglamento Hipotecario.

2.º La actual finca 11358, es una casa en calle distinta e inscrita a nombre de una tercera persona.

3.º La finca 11358 del extinguido Registro único, hoy 24365 del registro 7 es una casa en Granada calle Mesones o Poeta Zorrilla número cincuenta y dos hoy veintitrés, inscrita también a nombre de terceras personas.

4.º Siendo el actor persona casada en régimen de gananciales, no consta el nombre de su esposa.

El interesado recurre.

1. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser revocado. Es evidente que lo que se está pidiendo es una anotación preventiva de demanda; exigir el nombre de la anotación parece un formalismo excesivo. Por otro lado, de los documentos que se acompañan resultan los datos que exige el artículo 166 del Reglamento Hipotecario para tomar la anotación.

2. En cuanto a los defectos 2 y 3 –que en realidad es el mismo-, la Registradora incurre en el mismo exceso de nominalismo. No es lo importante la numeración de la finca, sino la identificación de la misma, y siendo así que la finca está identificada, el defecto ha de ser rechazado.

3. En cuanto al defecto 4, ha de ser mantenido pues, al ser el demandante casado y el contrato de cuyo cumplimiento se trata convenido en tal estado, es necesario expresar el nombre de su esposa (cfr. artículo 51, 9 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los defectos 1.º, 2.º y 3.º y desestimarlos en cuanto al 4.º

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

9151

RESOLUCIÓN de 29 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Campocierto, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá de Guadaíra a practicar una nota marginal.

En el recurso interpuesto por don Juan Luis Cañero Arrese, en nombre de «Campocierto, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Carlos Marín Albornoz a practicar una nota marginal.

Hechos

I

El 11 de abril de 2006, el Notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde autorizó un acta de consignación a instancia de la sociedad «Campocierto, S. L.» en la que se manifiesta que se ha hecho ofrecimiento de pago a la Entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Huelva y Sevilla de la cantidad pendiente de pago de la hipoteca que grava la finca 31962 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra y que de conformidad con el artículo 1.162 del Código Civil, en concordancia con lo dispuesto en la

Ley Hipotecaria, el compareciente ha realizado el ofrecimiento de pago a su acreedor, por lo que es su deseo dejar constancia de dicho ofrecimiento de pago en el Registro de la Propiedad, mediante la correspondiente anotación marginal, lo que se solicita, y a cuyo efecto deja unidas a la matriz, fotocopia de la carta dirigida a la citada entidad, así como del cheque depositado en la Notaría, a efectos de realizar el pago.

II

Presentada la anterior Acta en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, fue calificada con la siguiente nota: Presentado el precedente documento, esto es, acta de manifestaciones, otorgada en Madrid el 11 de abril de 2006, ante el Notario, Don Santiago Mora Velarde, n.º 766 de protocolo, el día 19 de abril pasado, bajo el número 1902 del Diario 159 de este Registro, retirado y devuelto a la Oficina el 19 de los corrientes, el Registrador que suscribe, en uso de la función calificadora que le atribuye el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, Acuerda no proceder a practicar anotación marginal alguna, en la finca registral 31962 de Alcalá de Guadaíra, como se pretende, por los siguientes: Hechos: En dicha acta notarial, cierta entidad mercantil, titular registral de la finca 31962 del término municipal de Alcalá de Guadaíra, a efectos de que se haga constar en el Registro mediante «anotación marginal», manifiesta el ofrecimiento de la cantidad pendiente de pago a determinada entidad bancaria, titular del crédito hipotecario que pesa sobre la finca, quedando unida a la matriz fotocopia de la carta dirigida a la citada entidad, así como del cheque depositado a la Notaría, para realizar dicho pago, sin que conste acreditado que el acreedor haya tenido conocimiento de dicho ofrecimiento y depósito. Fundamentos jurídicos: Primero.–El principio constitucional de defensa de los derechos e intereses legítimos, en este caso del acreedor hipotecario, consagrado por el artículo 24 de la Constitución Española, toda vez que no conste la notificación fehaciente del ofrecimiento de pago al acreedor hipotecario, así como el depósito del cheque a estos efectos, siendo de indicar que, de conformidad con lo expresado en el artículo 1177 del Código Civil «para que la consignación la cosa debida libere al obligado, debería ser previamente anunciada a las personas interesadas en el cumplimiento de la obligación, siendo ineficaz si no se ajusta estrictamente a las disposiciones que regulan el pago»; «consignación que, según expresión literal del artículo 1178 del citado cuerpo legal», se hará depositando las cosas debidas disposición de la Autoridad Judicial, antes que se acreditara el ofrecimiento en su caso, y el anuncio de la consignación en los demás, debiendo notificarse también esta, una vez hecha a los interesados. Segundo: El acta de manifestaciones, por sí sola, no puede entenderse como adecuada para dar por hecho el ofrecimiento de pago al acreedor, que debería ser notificado en forma, a los efectos oportunos, en evitación de la inseguridad jurídica e indefensión de sus derechos (artículo 24 de la Constitución Española). Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Carlos Marín Albornoz, Registrador titular del Registro de la Propiedad de esta Ciudad, Acuerda: Primero.–Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. Segundo: Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de asientos registrales. Tercero.–Notificar esta calificación negativa en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante del acta, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente; así mismo conlleva la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores conforme a lo dispuesto artículo 111 y 432 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente nota de calificación negativa puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de su notificación, por el procedimiento establecido en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente de Sevilla, conforme a lo establecido en el indicado precepto; sin perjuicio de poder acudir, si lo prefiere a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad del título, de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis, de la Ley Hipotecaria, Real Decreto 1.039/2.003, de 1 de agosto, artículos 2, 3, 5 y 6-1.º, los interesados pueden solicitar de otro Registrador de calificación de dicho documento, dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente nota de calificación negativa. El Registrador sustituto que

será el que ha designado el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, según Instrucción, aprobada el 30 de enero de 2004, deberá solicitarse de este Registrador, calificación dentro de los plazos establecidos. Alcalá de Guadaíra a treinta de mayo del año dos mil seis. El Registrador. Fdo. Carlos Marín Albornoz.

Presentada de nuevo la citada Acta junto con un Acta de Manifestaciones autorizada por el mismo Notario el 25 de julio de 2006, en la que se reiteraban las manifestaciones del Acta anterior, el Registrador de la Propiedad, don Carlos Marín Albornoz extendió nota al pie del Acta de Consignación con el siguiente tenor: «Devuelto el documento precedente el día 4 de los corrientes, junto con el Acta de Manifestaciones, otorgada en Madrid el 25 de Julio último, ante el Notario don Santiago Mora Valverde, número 1.610/06 de protocolo, se entiende no subsanado el defecto apuntado en la nota de calificación negativa, fechada el 30 de Mayo del corriente año y notificada el 1 de Junio pasado, por lo que se estima subsistente, con la misma fecha y efectos, dicha nota de calificación negativa. Alcalá de Guadaíra, 8 de Agosto de dos mil seis.

III

Don Juan Luis Cañero Arrese, en nombre de la mercantil « Campo-cierto, S. L. », interpuso recurso contra la referida calificación, y alegó: Que la nota de la escritura de 25 de julio de 2006, vulnera lo establecido en los artículos 18 y 323 de la Ley Hipotecaria al calificar de forma irregular e incompleta el documento, al no hacer mención alguna a la solicitud de anotación marginal preventiva, ni a la prórroga del asiento, ni a los recursos procedentes y no dice nada acerca de si los defectos son subsanables o insubsanables (artículos 18 y 323 de la Ley Hipotecaria). Que ante la presentación de esta nueva escritura, para subsanar la anterior el Registrador tiene que realizar una nueva calificación del documento en que se subsanan los defectos que puede ser positiva o negativa. Que además teniendo en cuenta que lo que se pretendía era subsanar de forma acorde con la calificación anterior, y ello dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, así como solicitar la práctica de una anotación marginal preventiva, el Registrador tenía que haber practicado la anotación marginal preventiva conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y calificar positivamente o negativamente el resto de la escritura, con una calificación fundada y motivada y de resultar negativa la calificación dará lugar a una nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para el recurso. Que simplemente el hecho de existir un error subsanable en la escritura de subsanación, por haberse consignado el artículo 24 en lugar del 42, como número del artículo a cuyo amparo se pedía la anotación marginal preventiva, tendría que haber dado lugar a una calificación positiva o negativa fundada y motivada en la que se estableciese la prórroga del asiento, los plazos y los recursos. Que la doctrina corrobora en lo expuesto. Que de lo establecido en la Ley y en la doctrina no caben interpretaciones o conclusiones confusas o contradictorias porque de forma nítida y clara se establece que cuando una escritura que pretenda subsanar otra anterior ya calificada se presente en el Registro de la Propiedad, el Registrador tendrá que calificar esta nueva escritura positiva o negativamente; si la calificación es negativa, tiene que dar lugar a una nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para el recurso, y esto no lo ha hecho el Registrador en la calificación ahora recurrida. Por lo expuesto se solicita: 1.º Que se proceda a practicar la anotación marginal preventiva conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria o en su caso se requiera al presentante del documento para que subsane el baile de números. 2.º Que se proceda a calificar regularmente el documento. 3.º Que de resultar negativa la calificación, se haga constar que ha quedado en suspenso la calificación de los documentos con asientos posteriores en base a los artículos 111 y 432 del Reglamento Hipotecario.

IV

El Notario autorizante del documento informó adhiriéndose al recurso interpuesto contra la calificación del Registrador interpuesto por Campo-cierto, S. L., titular solicitante de la inscripción.

V

El Registrador de la Propiedad informó que el recurso se presentó fuera de plazo y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 6.4, 1180, 1177 y 1178 del Código Civil, 17, 24, 25, 42, 9.º y 66 de la Ley Hipotecaria y 33, 97 y 108 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de abril de 2005 y 10 de julio y 9 de diciembre de 2006.

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

Se presenta en el Registro Acta notarial de manifestaciones en la que el requirente manifiesta que ha hecho ofrecimiento de pago a determinada entidad crediticia de la cantidad que queda pendiente de pago garantizada con la hipoteca que grava una finca, por lo que, de conformidad con lo que establece el artículo 1162 del Código Civil solicita se practique en el Registro la «correspondiente anotación marginal». A los efectos antedichos se incorporan como documentos unidos fotocopia de una carta que se dice dirigida a la entidad de crédito y de un cheque depositado en la Notaría.

El Registrador suspende el despacho del título por no constar la notificación fehaciente del ofrecimiento de pago al acreedor hipotecario ni el depósito del cheque a dichos efectos, por lo que no se cumple lo exigido por los artículos 1177 y 1178 del Código Civil.

La expresada calificación se notifica debidamente.

Dentro de la vigencia del asiento de presentación se vuelve a presentar el mismo documento acompañado de otra acta en la que el requirente reiteraba tanto la manifestación de haber notificado el pago al acreedor como la solicitud de la «anotación marginal».

El Registrador remitió al presentante la nueva documentación presentada expresando que se mantenía el defecto.

Una vez caducado el asiento de presentación, el requirente de las actas recurre a este Centro Directivo.

2. El primer tema a dilucidar es el de si el recurso está presentado fuera de plazo, como alega el Registrador en su informe. Tal cuestión ha de resolverse en sentido afirmativo. La segunda acta presentada no es un documento sustantivo en sí, sino un documento complementario que tiene la pretensión de ser subsanatorio. Por todo ello, el plazo para recurrir no se empieza a contar de nuevo desde la aportación del segundo documento, razón por la cual el recurso está presentado fuera de plazo.

3. Lo dicho en el anterior fundamento de derecho, se entiende sin perjuicio de la doctrina de esta Dirección General que viene declarando que la firmeza de la calificación no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe recurrir.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir 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, 29 de marzo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

9152

RESOLUCIÓN de 26 de abril de 2007, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo número de procedimiento abreviado 145/2007, contra la Orden JUS/2196/2006, de 19 de junio, por la que se resolvía el concurso de traslados entre funcionarios de los Cuerpos y Escalas de Gestión Procesal y Administrativa, Tramitación Procesal y Administrativa y Auxilio Judicial, anunciado por Orden JUS/3510/2005, de 27 de octubre.

En virtud a lo acordado por el Juzgado Central de lo Contencioso-Administrativo número 1, se emplaza a todos los interesados en la Orden JUS/2196/2006, de 19 de junio (Boletín Oficial del Estado de 8 de julio de 2006), por la que se resolvía un concurso de traslados para plazas vacantes y resultas entre funcionarios de los Cuerpos y Escalas de Gestión Procesal y Administrativa, Tramitación Procesal y Administrativa y Auxilio Judicial de la Administración de Justicia, en los autos relativos al recurso contencioso-administrativo número PA 145/2007, interpuesto por don Antonio Moreno Sanz, en el plazo de nueve días, desde la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial del Estado.

Madrid, 26 de abril de 2007.—El Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, Ángel Arozamena Laso.