

# MINISTERIO DE JUSTICIA

II

**5104** *RESOLUCIÓN de 11 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Francisco Javier Monedero Sanmartín, contra la negativa de don José Coronel de Palma, Registrador de la Propiedad de Madrid número 13, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Francisco Javier Monedero Sanmartín, contra la negativa de don José Coronel de Palma, Registrador de la Propiedad de Madrid número 13, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

I

El día 23 de marzo de 1992, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Carlos Villasante Santa María, doña María José Martí García constituyó hipoteca sobre una finca urbana de su propiedad, a favor de los cónyuges don Antonio Martí García y doña Pilar Elvira Felipe, en garantía de la devolución del principal de un préstamo de 30.000.000 de pesetas, sin devengar intereses de alguno (estipulación segunda). En dicha escritura se establecen también las siguientes estipulaciones: «Cuarta. Todo plazo no pagado a su vencimiento devengará en favor de los acreedores un interés de demora a razón del 17 por 100 anual, desde la fecha en que debió ser solventado, sin necesidad de requerimiento alguno, ello sin perjuicio de que la parte acreedora pueda dar por vencido el plazo y por resuelto el crédito. Sexta. Sin perjuicio de la responsabilidad personal que con todos sus bienes contrae doña María José Martí García, en la seguridad del pago de los 30.000.000 de pesetas que habrá de satisfacer, en su caso, a don Antonio y doña Pilar, en concepto de devolución del préstamo a recibir, desde ahora y para entonces constituye hipoteca voluntaria a favor de don Antonio Martí García y doña Pilar Elvira Felipe, que aceptan por medio de su representante sobre la finca descrita en el exponiendo primero de esta escritura. La hipoteca se extenderá a cuanto establecen los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y además, en virtud del pacto expreso, a los objetos muebles colocados en la finca y a todas las mejoras y edificaciones y obras en todas clases que existan o en adelante se realicen sobre la misma. Séptima. Si la parte acreedora se viere en la necesidad de ejercitar la acción correspondiente para la realización de su crédito, podrá acudir independientemente de los procedimientos ordinarios y ejecutivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el judicial sumario regulado en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria o el extrajudicial que establece el artículo 235 del Reglamento de la misma, sujetándose a la tramitación peculiar de cada uno; señalándose como valor del bien hipotecado para que sirva de tipo en la subasta judicial si hubiera lugar la cantidad de 32.000.000 de pesetas». Que ante el impago de la deuda, los acreedores procedieron a reclamar a la deudora la cantidad de 31.400.044 pesetas; más 642.758 pesetas de intereses, y 13.973 pesetas diarias de intereses de demora desde el día 3 de noviembre de 1995 hasta el día del completo y cumplido pago, requiriéndose al Notario de Madrid don Francisco María Monedero San Martín para la tramitación del procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, a cuyo efecto se autorizó el acta de iniciación de dicho procedimiento, el día 8 de abril de 1996.

Cumplidos los preceptivos trámites del procedimiento y conforme a lo que determina el artículo 236.g.3 del Reglamento Hipotecario referido, fue adjudicada la finca urbana hipotecada a los acreedores en pago de su crédito por el tipo de la primera subasta fallida, es decir, 32.000.000 de pesetas y en la calidad de ceder a un tercero, aceptando la subsistencia de las cargas anteriores.

Los acreedores, haciendo uso del derecho de cesión, el día 10 de abril de 1996, ante el anterior Notario, se otorgó escritura de compraventa a favor de la sociedad «Sinoya, Sociedad Limitada», por el precio de 32.000.000 de pesetas, expresándose que dado que dicha cantidad es inferior al importe total del crédito garantizado y reclamado en el procedimiento de 32.042.800 pesetas, no existe sobrante líquido que proceda consignar en el establecimiento público señalado al efecto; y como consecuencia de la cesión del remate formalizado en favor de la parte compradora se da por cancelado y extinguido el crédito y la hipoteca que lo garantizaba.

Presentada la anterior escritura en el Registro de al Propiedad de Madrid número 13, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción solicitada por los siguientes defectos: Primero. Constituida la hipoteca en garantía de un préstamo de 30.000.000 de pesetas, sin devengar interés de clase alguna, cosa que reitera el título presentado (cláusula II del expositivo), aunque se mencionen unos intereses de demora, sin garantía real, no se pueden reclamar en un procedimiento de ejecución hipotecaria en perjuicio de tercero 31.400.044 pesetas (sin que se sepa cómo ha podido aumentar el capital) más 642.758 pesetas de intereses (sin señalar su clase) y 13.973 pesetas diarias de intereses de demora, desde el día 3 de noviembre de 1995 hasta el día del completo y cumplido pago. Consecuentemente, es incierta la afirmación hecha en el párrafo tercero del otorgamiento de que no existe sobrante; sí que existe, máxime cuando no están garantizadas las costas y gastos, y éste no se puede entregar al ejecutante sino ponerlo a disposición de los acreedores posteriores. Segundo. En la escritura (párrafo cuarto del otorgamiento) se da por cancelado y extinguido el crédito y la hipoteca que lo garantizaba, sin decir nada sobre la cancelación de los asientos posteriores, y siendo el procedimiento registral rogado eso se debe solicitar expresamente. Y siendo el primero de los defectos alegados de carácter insubsanable, no procede la práctica de la anotación preventiva de suspensión. Contra la presente nota podrá formularse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid en el plazo de cuatro meses, a contar de su fecha, por los trámites y con los efectos del artículo 112, y siguientes del Reglamento Hipotecario. Madrid, 29 de mayo de 1996.—El Registrador (firmado), José Coronel de Palma.

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que la cantidad total reclamada por la parte acreedora en proceso extrajudicial de ejecución hipotecaria, que es el antecedente causal de la compraventa, tiene su comprobación, solicitando el señor Registrador copia del acta que contiene el desarrollo pormenorizado del procedimiento de ejecución. Que del examen comparativo de la escritura calificada insubsanablemente defectuosa con el procedimiento del que es causa inescidible, resulta que la cantidad reclamada y posteriormente ejecutada, lo fue: 1.º Por la cantidad de 30.000.000 de pesetas. 2.º Más la cantidad de 1.400.044 pesetas en concepto de intereses de demora, devengados desde el día en que se produjeron (5 de mayo de 1993) hasta el día en que por la parte acreedora se dio por resuelto el préstamo por incumplimiento, esto es, el día 18 de septiembre de 1995. 3.º Más la cantidad resultante de multiplicar los intereses diarios de demora devengados, a razón de 13.973 pesetas, por el número de días transcurridos desde el día de la resolución anticipada del préstamo hasta el día en que tuvo lugar la iniciación del procedimiento de ejecución hipotecario, esto es, el día 3 de noviembre de 1995, que asciende a la cantidad de 642.802 pesetas, por un total de cuarenta y seis días. De dicho importe, 128.547 pesetas corresponden a los intereses de demora devengados entre ambas fechas por las cantidades no pagadas a sus respectivos vencimientos, siendo la cantidad restante la parte imputable al resto del capital en concepto de demora. II. Que las cuestiones de dilucidar son: a) Si la ejecución hipotecaria puede dar satisfacción al acreedor de los intereses de demora devengados hasta el inicio del procedimiento en perjuicio de tercero o si ésta se debe sólo limitar el crédito garantizado con la hipoteca; b) Si se entendiese que la ejecución queda limitada al principal, sí es un defecto insubsanable del título la falta de consignación del exceso sobre el principal a disposición de acreedores posteriores, y c) Si para la cancelación de las cargas y gravámenes posteriores a la hipoteca que se ejecuta es preceptivo solicitarlo expresamente en la escritura que se formaliza la transmisión. III. Que los artículos 114 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario establecen la concreción de la responsabilidad hipotecaria respecto de terceros. Ahora bien, el que se establezcan en las operaciones crediticias garantizadas con hipoteca unas cifras o cantidades que operan como «maximun» de responsabilidad respecto a terceros, no puede olvidarse que legalmente existe también un «mínimum» de responsabilidad de la finca para garantizar la devolución del capital y, en su caso, de los intereses convenidos, que es el previsto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. IV. Que en el supuesto de hecho que motiva este recurso, la hipoteca se ha constituido en seguridad de devolución de un préstamo que, si bien no devenga intereses remuneratorios, sí los devenga moratorios al tipo fijo de 17 por 100. El período temporal sobre el que se practicó la liquidación de intereses moratorios para ejecutar

también sobre ellos la hipoteca, fue el correspondiente a las anualidades de 1993, 1994 y a la parte vencida de 1995; por tanto, la misma se ha realizado al amparo del artículo 114 antes citado. V. Que no hay ninguna razón para entender que dicho precepto no pueda extenderse en su cobertura y protección respecto a eventuales terceros a un interés de naturaleza moratoria. Por ello, hay que concluir que la Ley dispensa una mínima protección al interés que devenga en crédito con independencia de su clase y que se posibilite que el acreedor pueda obtener su cobro incluso en perjuicio de terceros, con los límites establecidos. Por otra parte, en el supuesto contemplado, el interés moratorio convenido se ha devengado sobre la parte del crédito vencido y insatisfecho, lo cual hace que su afinidad con el interés remuneratorio sea mayor. VI. Que la publicidad formal registral no hace sino más que complementar y concretar respecto de terceros el tipo de interés y la cuantía que conforme al principio superior de publicidad de las leyes debe entenderse garantizado respecto a terceros. Que son los intereses garantizados por los artículos 114.3 y 146 de la Ley Hipotecaria y con la extensión y cuantía que resultan de la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad. Que si no hay renuncia expresa a un derecho que nace de la Ley, el derecho y su cobertura protectora, debe seguir existiendo. VII. Que si el Registro de la Propiedad da a conocer la existencia de un préstamo que produce intereses moratorios al tipo pactado del 17 por 100, y dicha cláusula carece de trascendencia respecto a terceros, no debía figurar en la inscripción de la hipoteca a no ser que se haya vulnerado el artículo 9 del Reglamento Hipotecario. VIII. Que en cuanto a la segunda cuestión es la consideración de que es excesiva la calificación del señor Registrador de la falta de consignación del solicitante a disposición de acreedores posteriores, como un defecto insubsanable del título que impide su inscripción. Que respecto a ello, cabe hacer las siguientes consideraciones: 1. Que en el presente supuesto, lo que se califica como falta insubsanable es un defecto de procedimiento que ni siquiera el Registrador ha tenido a la vista. 2. Que en caso de aceptar la calificación del Registrador, la adquisición, previa cesión del remate que se ha formalizado, carecería de eficacia respecto de terceros, pese a haberse satisfecho el precio de la cesión y los gastos inherentes a la adjudicación. 3. Que se han cumplido escrupulosamente todas las formalidades esenciales establecidas en el procedimiento de ejecución. IX. Que respecto a la necesidad de solicitar expresamente la cancelación de las cargas y gravámenes posteriores a la hipoteca que se ejecuta, basado en que el procedimiento registral es rogado, cabe también hacer las siguientes afirmaciones: 1. Que en el procedimiento extrajudicial, el Notario carece de «autoritas» o poder decisorio, siendo, por tanto, incompetente para formular tal declaración. 2. Que tal manifestación tampoco corresponde a las partes interesadas, pues el principio de rogación registral consiste en la solicitud de inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad (artículos 6 y 8 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento), y 3. Que tal cancelación se produce por ministerio de la Ley de manera automática con la mera presentación del título en el Registro; así resulta de una simple lectura del artículo 236, I, punto 3.º, del Reglamento Hipotecario.

#### IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que el caso objeto de este recurso es el de una hipoteca que solamente garantiza el capital de 30.000.000 de pesetas y nada más que dicho capital. Es una hipoteca que difiere de las normales del tráfico jurídico. Que parece que es una hipoteca familiar o de complacencia. Que nada tiene de extraño que la hipoteca sólo garantice la devolución del capital y que, en procedimiento de ejecución hipotecario sólo se pueda reclamar el capital. Que en este sentido cabe citar las Resoluciones de 18 de abril de 1952 y de 27 de julio de 1988. Que, por otra parte, los intereses moratorios por su propia naturaleza son inciertos en cuanto a su existencia, pues depende de que se produzca o no el impago y en cuanto a su cuantía, pues dependen de cuando comience el impago. Por eso, en la cláusula de constitución de la hipoteca tienen que venir claramente diferenciados y especificados, señalando una cantidad límite a modo de hipotecas de garantía, tal como dicen las Resoluciones de 29 de octubre y 1 de noviembre de 1984, 14 de febrero y 15 de marzo de 1985, 23 de octubre de 1987, 18 de febrero de 1991 y 17 de marzo de 1994. En este mismo sentido hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991. Que nada de lo que dicen las anteriores Resoluciones concurre en este caso, pues basta con leer la cláusula sexta de la hipoteca, para ver que sólo se garantizan 30.000.000 de pesetas de principal, por lo que no se puede reclamar en su procedimiento hipotecario más que dicha cantidad, y ese es el defecto insubsanable que se señala, que al reclamar más al inicio del proceso vicia todo su desarrollo posterior. Que según los artículos 12, 114, 115,

131.6 y 146 de la Ley Hipotecaria y 219 del Reglamento Hipotecario, se distingue entre créditos que devenguen interés y los que no, así como también entre partes y terceros. Que en el caso presente al existir una contradicción tan clara entre las cláusulas segunda y cuarta, hay que pensar en los dos órdenes de actuación, el personal y el real, las cantidades aseguradas con hipoteca y las no aseguradas y por ello la cláusula sexta comienza: «sin perjuicio de su responsabilidad personal...». Que el motivo de la denegación es reclamar inicialmente una cantidad superior a la garantizada con hipoteca. El que sí exista sobrante y éste no se ponga a disposición de los acreedores posteriores es una mera consecuencia, y sería un defecto subsanable conforme a la Resolución de 27 de julio de 1988; pero en este caso la situación es distinta, el exceso se produce en la reclamación inicial, al reclamar una cantidad superior a la garantizada y viciando todas las sucesivas fases del proceso, haciendo el defecto insubsanable. Que en el recurso se introduce un nuevo documento, el acta de 8 de abril de 1996, que recoge la tramitación del proceso. Es evidente que este documento no se puede tener ahora en cuenta, puesto que no ha sido previamente calificado; pero si se hubiere presentado en su momento, lo único que hubiera producido es robustecer la tesis y el convencimiento del Registrador, pues de ella se deduce claramente que, además del capital, se reclamaron unos intereses moratorios que no estaban garantizados. Que hay que citar las Resoluciones de 13, 15, 18, 20 y 21 de marzo y 1 y 2 de abril de 1996. Que sorprende la interpretación que hace el recurrente del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la teoría de los máximos y los mínimos. Que parece dar a entender que todo crédito produce interés y que, en todo caso, hay un mínimo garantizado con la hipoteca, como si fuera un seguro obligatorio y sin necesidad de que se diga nada en la cláusula de inscripción de hipoteca. Que también el recurrente argumenta que, puesto que la cláusula cuarta figura en la inscripción, algún efecto ha de tener e insiste en el perjuicio que se causa a la sociedad cesionaria y adquirente. Que hay que señalar lo declarado en la Resolución de 27 de noviembre de 1986. Que por último, es evidente que el procedimiento registral es rogado y el Registrador no puede realizar más asientos que aquéllos que expresamente se le solicita; y, en definitiva, como el Notario no puede ordenar, debe, al menos, solicitar la cancelación de los asientos posteriores.

#### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose, entre otros argumentos, en que la parte acreedora formuló ante el Notario una pretensión de ejecución extrajudicial ilegítima, que exigió mayores cantidades que las debidas hipotecariamente, con violación patente del artículo 235 del Reglamento Hipotecario, siendo, en consecuencia, no inscribible el acto dispositivo, tal como determinó el Registrador en su calificación, efectuada conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

#### VI

El recurrente apeló el auto presidencial, alegando los fundamentos contenidos en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 348, 1.857 del Código Civil; 17, 9.2, 104, 114, 131 y 132 de la Ley Hipotecaria; 126, 129, 131, 175.2 y 235, 236, 238 y siguientes del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de este centro directivo de 14 de febrero y 15 de marzo de 1985, 29 de octubre y 11 de diciembre de 1984, 23 de octubre de 1987 y 17 de marzo de 1994.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de la adjudicación alcanzada en un procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, asiento que es denegado por el Registrador toda vez constituida la hipoteca en garantía de un préstamo de 30.000.000 de pesetas que no devenga intereses remuneratorios pero sí moratorios, aunque éstos no son objeto de cobertura hipotecaria, la cantidad objeto de la reclamación que inicia el procedimiento es de 32.042.802 pesetas (cantidad que incluye todo el principal del préstamo, más los intereses de demora devengados hasta la fecha de la reclamación) «sin perjuicio de los intereses que se produzcan desde el inicio del procedimiento hasta el día del completo y cumplido pago».

2. Es doctrina indubitada, resultante de los artículos 1.857 del Código Civil, 104 de la Ley Hipotecaria, 126, 129, 131 y 235 del Reglamento Hipotecario, que la acción hipotecaria sólo puede ejercitarse para el cobro de cantidades garantizadas por la hipoteca a ejecutar (cfr. Resoluciones de 18 de abril de 1952, 27 de julio de 1988), y en el presente caso, aunque

se pactara que el crédito garantizado devengaría intereses moratorios, no se extendió a ellos la cobertura hipotecaria, de modo que debe rechazarse toda pretensión de cobro de aquéllos con cargo al precio de remate obtenido en la ejecución; sin que quepa estimar, como alega el Notario recurrente, que pactándose que el crédito devengara intereses de demora, éstos se entienden ya garantizados hipotecariamente hasta el límite del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de estipulación expresa que así lo establezca, pues: 1) debe distinguirse adecuadamente el distinto plano en que se mueven el crédito garantizado y la hipoteca que lo asegura, por lo que no cabe afirmar que la extensión estipulada para el préstamo en el plano obligacional determine automáticamente la de la cobertura hipotecaria constituida, la cual tendrá, en todo caso, el alcance que los constituyentes determinen dentro del margen legal (cfr. artículo 9.2 de la Ley Hipotecaria); 2) no cabe una interpretación extensiva en este punto, dado el carácter de derecho real limitativo de la garantía hipotecaria (cfr. artículo 348 del Código Civil); 3) tratándose de los intereses moratorios, su específica naturaleza determina, como ha señalado reiteradamente este centro directivo (Resoluciones de 14 de febrero y 15 de marzo de 1985, 29 de octubre y 11 de diciembre de 1984, 23 de octubre de 1987, 17 de marzo de 1994), la necesaria constitución de una hipoteca especial a modo de una hipoteca de seguridad, para que queden debidamente garantizados.

3. Otra cuestión es que la inclusión en la reclamación inicial de los intereses de demora junto al capital delimitado determine la nulidad del procedimiento y la imposibilidad de inscribir la adjudicación alcanzada. Ciertamente, la indebida extensión de la reclamación inicial crea ambigüedad sobre la cantidad que el propietario de la finca hipotecada debe desembolsar para conseguir el sobreseimiento del procedimiento, o la que los terceros titulares de cargas posteriores han de abonar si quieren subrogarse en la posición jurídica del acreedor satisfecho y continuar o paralizar las actuaciones [cfr. artículos 236.c) y e) del Reglamento Hipotecario]. Ahora bien, si se tiene en cuenta que: a) que en el caso debatido, una parte de la cantidad incluida en la reclamación inicial (el principal del crédito) es fundamento suficientemente para el ejercicio de la acción hipotecaria; b) que pese a la ambigüedad referida, el propietario de la finca hipotecada o los terceros titulares de cargas posteriores pueden exigir desde el principio (advirtiéndose que deben ser requeridos o notificados al inicio del procedimiento) la concreción de la ejecución hipotecaria a la cantidad debida efectivamente garantizada, o la paralización de las actuaciones abonando exclusivamente esta última cantidad [así se infiere del 236.ñ) en relación con el 236.b) del Reglamento Hipotecario, toda vez que si procede la suspensión total de la ejecución por cancelación de la hipoteca que se ejecuta —e igual resultado ha de seguirse cuando se acredita debidamente la inexistencia ab initio del gravamen que se pretende ejecutar—, con mayor motivo ha de admitirse aquella concreción de la ejecución el importe efectivamente garantizado]; c) que aun cuando el tercer poseedor o los titulares de cargas posteriores, no impugnen oportunamente la cuantía de la reclamación inicial, el Registrador no podrá acceder a la cancelación de los asientos posteriores a la hipoteca ejecutada si no consta en el correspondiente documento que el exceso del precio de remate sobre las cantidades devengadas y garantizadas con la hipoteca, han sido depositadas en establecimiento autorizado al efecto, a disposición de los titulares de esos asientos cuya cancelación se pretende (cfr. artículos 131 de la regla 17 de la Ley Hipotecaria y 175.2 del Reglamento Hipotecario); d) la posición restrictiva de la Ley Orgánica del Poder Judicial en torno a la nulidad de las actuaciones judiciales (cfr. artículo 238 y sentencias); deberá rechazarse el criterio del Registrador, pues, en definitiva, la relevancia de la cuestión planteada no trasciende a la eficacia de la enajenación realizada sino que se contrae al más reducido ámbito del destino del precio obtenido en el remate, lo que obstaculizaría únicamente la actuación registral cancelatoria, pero no la de inscripción de la adjudicación alcanzada.

4. Respecto del segundo de los defectos de la nota recurrida, ha de señalarse que aun cuando la no expresión en la escritura calificada de la cancelación de los asientos posteriores pudiera obstaculizar la práctica de tales asientos, ello no sería, en ningún caso, por exigencia del principio registral de rogación (principio que, por otra parte, en el caso debatido y conforme al artículo 236, 1-3, del Reglamento Hipotecario, queda debidamente cumplimentada tanto en lo relativo a la inscripción de la adjudicación como en lo referente a la cancelación de asientos posteriores a la hipoteca ya ejecutada, toda vez que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud pueden practicarse, siendo incumbencia del Registrador la determinación de cuáles sean éstos) sino por inadecuación o insuficiencia del propio título en cuya virtud se solicita un asiento. Ahora bien, a este respecto, ha de señalarse que pese a ese silencio de la escritura,

no por ello puede desconocerse su virtualidad cancelatoria, pues, sobre no estar expresamente exigida tal consignación (cfr. artículo 236, 1-2, del Reglamento Hipotecario) esa virtualidad cancelatoria deriva de la propia naturaleza de la hipoteca, del principio de prioridad registral y del de la misma regulación del procedimiento seguido —en los anuncios de la subasta ya se indicaba que la finca pasa al rematante con subsistencia de las cargas anteriores— [cfr. artículos 17, 131-reglas 5.ª, 8.ª, 10.ª y 17.ª, 132.2 de la Ley Hipotecaria, y 175.2.º y 236,1-3, del Reglamento Hipotecario].

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 11 de febrero de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

**5105** *RESOLUCIÓN de 12 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Aguilera Pérez, en nombre de don Pedro Gervasio Campo Martínez, contra la negativa de don Rafael Arozamena Poves, Registrador de la Propiedad de Santander número 1, a practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Aguilera Pérez, en nombre de don Pedro Gervasio Campo Martínez, contra la negativa de don Rafael Arozamena Poves, Registrador de la Propiedad de Santander número 1, a practicar una anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de apelación del señor Registrador.

#### Hechos

##### I

El día 9 de diciembre de 1993, la Magistrada-Juez del Juzgado de Instrucción número 4 de Santander, en diligencias previas número 861/1993, a consecuencia de querrela criminal interpuesta a instancia de don Pedro Gervasio Campo Martínez, contra los dos únicos socios de determinadas sociedades, dictó mandamiento de anotación preventiva de prohibición de disponer sobre la finca registral número 63.146 del Registro de la Propiedad de Santander número 1, que corresponde a un piso sito en Cueto.

##### II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad número 1 de Santander, fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Santander número 1. Se deniega la anotación ordenada en el precedente mandamiento, en primer lugar, por figurar en el Registro la finca inscrita, no a nombre de las personas físicas respecto de las cuales se dice en el mandamiento “existir suficientes indicios de responsabilidad criminal”, sino a nombre de la entidad “Altarupa, Sociedad Limitada”, y, en segundo término, por razón de que la anotación de prohibición de enajenar, comprendida en el número 4 de la Ley Hipotecaria sólo procede en juicios civiles, no en procedimientos de tipo penal, como es el presente, según se desprende de las palabras de dicho precepto “el que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviera...” así como el número 6, en relación con el número 3 del artículo 206 del Reglamento Hipotecario, al utilizar la expresión “cuando en alguno de dichos procedimientos civiles...”. Archivado el duplicado del mandamiento.—Santander, a 23 de diciembre de 1993.—El Registrador, Rafael Arozamena Poves.»

##### III

La Procuradora de los Tribunales doña María Aguilera Pérez, en nombre de don Pedro Gervasio Campo Martínez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que mediante escritura pública