

7413

RESOLUCIÓN de 4 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Engracia Furio Sagué, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de La Bisbal d'Empordá, doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación de la señora Registradora.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Engracia Furio Sagué, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de La Bisbal d'Empordá, doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación de la señora Registradora.

Hechos**I**

El 23 de julio de 1985, mediante escritura pública otorgada ante don Leopoldo de Urquía Notario de Torroella de Montgrí, don Mateo Llanas Hueta, casado con doña Francisca Vizcaíno Barneo, adquirió para su sociedad conyugal una vivienda del edificio «Camp de la Torre» de La Bisbal d'Empordá, subrogándose en la hipoteca que gravaba la finca. En Procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, número 445/1993, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1, de La Bisbal d'Empordá, instado por la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona contra don Mateo Llanas Hueta, en ejecución de hipoteca, que grava la finca antes mencionada, habiéndose cumplido los requisitos determinados en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria se dictó auto por el que se adjudicó la citada finca en favor de doña María Engracia Furio Sagué.

II

Presentado testimonio de dicho auto de adjudicación en el Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Empordá, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, porque al constar la finca inscrita a nombre de don Mateo Llanas Hueta y doña Francisca Vizcaíno Barneo, para su sociedad de gananciales, y ser la deuda ganancial, ambos debieron ser demandados en el procedimiento y requeridos de pago, conforme a la regla 3.ª del artículo 131, de la Ley Hipotecaria, sin que sea suficiente que a la esposa simplemente se le haya realizado la notificación prevista en la regla 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Al ser el defecto insubsanable, no se toma la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42, 9.º de la Ley Hipotecaria, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota cabe el recurso gubernativo previsto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. La Bisbal d'Empordá, a 30 de mayo de 1995.—La Registradora. Firmado, Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa.»

III

Doña María Engracia Furio Sagué interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que la hipoteca había sido constituida sobre varias fincas por terceras personas, promotoras del edificio, habiéndose subrogado en la obligación de devolver el préstamo, en cuanto a la parte de que respondía el departamento objeto del procedimiento, don Mateo Llanas Hueta, que lo había comprado mediante escritura de 23 de julio de 1985, ante el Notario de Torroella de Montgrí, don Leopoldo de Urquía, que motivó la inscripción 3.ª de la finca 12.557. En dicha escritura de compraventa el comprador manifestó ser de estado casado en régimen de gananciales con doña Francisca Vizcaíno Barneo, comprando para su sociedad conyugal. Que estos datos no aparecen relatados en el documento calificado y son decisivos a los efectos de la aplicación de la Resolución de 28 de marzo de 1983. Que se acompaña una certificación del Registro de la Propiedad comprensiva de las inscripciones literales de la hipoteca y posterior compraventa del departamento. 2. El procedimiento judicial sumario se siguió por sus trámites, habiéndose notificado a la esposa el mismo a los efectos de la regla 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. 3. Que el procedimiento siguió sus trámites hasta adjudicarse el departamento hipotecado a la recurrente, por cesión del remate, expidiéndose el correspondiente auto de adjudicación que fue objeto de calificación denegatoria. 4. Que como fundamentos de derecho se citan: I. El artículo 131 de la Ley Hipotecaria, el cual no regula un juicio declarativo, ni ejecutivo, sino simplemente una vía de apremio, no precedida de fase alguna de cognición, es decir no hay acción personal ni previa discusión o contención (Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de noviembre de 1985). II. Que en consonancia con tal naturaleza, hay que tener en cuenta lo establecido en la regla 4.ª del citado precepto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1947 que indica que el requere-

rimiento que regula tiene la doble finalidad de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento. III. Que la notificación que establece la regla 5.ª párrafo 1.º, del mismo artículo, que es la que en el presente caso se notificó a la esposa del deudor, tiene la misma naturaleza y efectos que el requerimiento de la regla 3.ª como ha declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 10 de diciembre de 1991. IV. Que de acuerdo con el artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Sentencia del Tribunal Supremo antes citada y las del Tribunal Constitucional de 17 de enero de 1991, 20 de diciembre de 1990 y 3 de febrero de 1988, en el presente caso no se ha producido la nulidad del procedimiento hipotecario que ha concluido con el auto de adjudicación cuya inscripción se deniega por no haber sido requerida la esposa de conformidad con la regla 3.ª del artículo 131, por cuanto la notificación de la regla 5.ª, que sí se practicó a la esposa, subsanó cumplidamente aquel defecto inicial. Que la doctrina del Tribunal Constitucional también obliga al Registrador. Que así parece también deducirse de la Resolución de 27 de octubre de 1917. V. Que aunque la causa por la que la Registradora deniega la inscripción tenga su origen en el Registro de la Propiedad, la consecuencia implícita es la nulidad de todo el proceso, por lo que la calificación indirectamente rebasa los límites que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario impone a la calificación de los documentos judiciales, cuyo alcance ha sido reiteradamente delimitado por la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones 8 de julio de 1990, 17 de septiembre de 1914, 12 de noviembre de 1934, y 25 de mayo de 1938). VI. Que en el presente caso quien compró el departamento hipotecado fue únicamente el marido que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.362 del Código Civil, lo hizo para su sociedad de gananciales, es de recordar lo que dice el artículo 1.369 que en relación con los artículos 71, 1.257, 1.259 y 1.911, todos ellos del mismo texto legal, se deduce que de esta clase de deudas, responde el cónyuge que las ha contraído y los bienes de la sociedad conyugal, pero no el otro cónyuge que no es deudor con sus bienes privativos. Que es de aplicar análogicamente la doctrina contenida en las Resoluciones de 28 de marzo y 15 de abril de 1983 dada la naturaleza real del procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el problema que se plantea en este recurso se deriva de que la recurrente considera a la esposa del deudor como tercera poseedora de la finca hipotecada y que considera aplicable a la hipoteca por analogía la jurisprudencia dictada en materia de anotaciones preventivas de embargo respecto de bienes gananciales. Que el tercer adquirente de la finca hipotecada que no se ha subrogado en la posición del deudor por no asumir la obligación personal, garantizada por la hipoteca, en la forma prevista en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria. Que en el caso que se estudia, la finca fue hipoteca por los propietarios del edificio y posteriormente, fue vendida a don Mateo Llanas Hueta, que compró para su sociedad conyugal subrogándose en la hipoteca, inscribiéndose a favor de la sociedad conyugal integrada por dicho señor y doña Francisca Vizcaíno Barneo. Que de lo que se deduce que ambos se convirtieron en deudores de la obligación garantizada, en virtud del artículo 118 antes citado. Que su posición de deudores y no de terceros poseedores es clara por: 1. La subrogación en la obligación garantizada, y 2. La aceptación tácita de la subrogación por parte de la acreedora, que se dio en el momento en que la actora dirigió el procedimiento contra los propietarios y titulares registrales y no contra los hipotecantes, lo cual hubiera implicado que no había aceptado la subrogación en la obligación garantizada. Que tal consentimiento tácito a la subrogación se daba respecto a la adquisición realizada por la sociedad de gananciales de ambos cónyuges, aunque sólo fuera el esposo el que había comparecido en la escritura comprando y subrogándose. Que esto no es más que una consecuencia de la naturaleza de la sociedad de gananciales. Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Que la notificación realizada en virtud de la regla 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria es una actuación procesal diferente en la que no corresponde ahora entrar dado el carácter de deudores. Que no cabe la aplicación análogica de la Resolución de 28 de marzo de 1983. Que hay que señalar lo que dice la Resolución de 12 de junio de 1989. En el embargo los bienes gravados responden de la deuda porque están inscritos a favor del deudor al practicarse la anotación; la conexión entre la deuda y el bien es de naturaleza personal. En la hipoteca los bienes responden de la deuda, cualquiera que sea el propietario, porque la conexión entre la obligación y el bien es de naturaleza real. Que tratándose de embargos no se puede olvidar el artículo 1.373 del Código Civil que nunca sería aplicable en el caso de una hipoteca.

V

La ilustrísima señora Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de La Bisbal d'Empordá, informó: Que el recurso en cuestión debe ser estimado al haberse cumplido todos los trámites exigidos por la Ley, y singularmente las reglas 3.ª y 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Que la escritura en que don Mateo Llamas se subroga en el préstamo hipotecario fue suscrita sólo por él, sin perjuicio de hacer constar en ella que adquiriría para su sociedad de gananciales, por lo que sólo contra él debía ejercitarse el procedimiento hipotecario y ser requerido en calidad de deudor, a que se refiere la regla 3.ª del citado artículo, sentido éste que expresa el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de marzo de 1984. Que la esposa fue notificada en cumplimiento de la regla 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, como componente de la sociedad conyugal. Que la señora Registradora se extralimita en sus funciones calificadoras al ser competencia judicial el estudio y determinación de quién debe tener, en el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, la cualidad de deudor y demandado en el pleito tal como se infiere de la regla 4.ª, «in fine», del mismo artículo, cuestión resuelta en la providencia de admisión del procedimiento en el sentido de tener por correctamente dirigida la demanda contra el único deudor firmante de la escritura de que derivaba el pleito, don Mateo Llanas Hueta.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota de la Registradora fundándose en los mismos argumentos que se han expuesto en el informe de la ilustrísima señora Juez.

VII

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el defecto se deriva del contenido del Registro en el marco de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. Que hay que tener en cuenta la doctrina contenida en las Resoluciones de 19 de mayo de 1908, 23 de julio y 17 de septiembre de 1914, 18 de noviembre de 1932, 18 de diciembre de 1942, 27 de junio de 1953, 29 de marzo de 1954 y 14 de diciembre de 1960. Que el problema se deriva del principio de tracto sucesivo. Que el Juez, en virtud de sus competencias legales, está transmitiendo una finca, en representación de los titulares registrales, al adjudicatario; pero para que la adjudicación tenga acceso al Registro es preciso que el mandato (la inscripción en favor del adjudicatario) sea congruente con el procedimiento. Que es incongruente que se ordene la transmisión por parte de dos personas, aunque estén casadas en régimen de gananciales cuando sólo una de ellas es la que puede transmitir por ser la única demandada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1.259, 1.362-2, 1.370 del Código Civil, 129, 131, 132 de la Ley Hipotecaria.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de un auto de adjudicación dictado en procedimiento judicial sumario, que es denegada por el Registrador por cuanto «al ser la deuda garantizada con la hipoteca ejecutada, ganancial, ambos cónyuges debieron ser demandados y requeridos de pago conforme al artículo 131.3.º de la Ley Hipotecaria, sin que sea suficiente que a la esposa se le haya realizado simplemente la notificación prevista en el artículo 131, regla 5.ª, de la Ley Hipotecaria». Resulta del expediente que la finca ejecutada había sido comprada por el marido para su sociedad de gananciales subrogándose en la obligación garantizada por la hipoteca ejecutada.

2. Parte el defecto impugnado del presupuesto de que siendo la deuda ganancial, ambos cónyuges deben ser demandados en el procedimiento judicial sumario que se incoa para la efectividad de la hipoteca que pesa sobre el bien común. Sin embargo, si se tiene en cuenta: a) Que ahora se ejercita exclusivamente la acción hipotecaria por el cauce procedimental del judicial sumario (cfr. artículo 129 de la Ley Hipotecaria); b) La naturaleza exclusivamente realizadora del procedimiento judicial sumario (cfr. artículos 129, 131 y 132 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la posición similar que en él tienen el deudor y el tercer poseedor; c) La idéntica virtualidad del requerimiento previsto en la regla 3.ª, 131 de la Ley Hipotecaria, y la notificación de la regla 5.ª (como evidencia el carácter sustitutorio de esta última, cuando el tercer poseedor no ha acreditado al acreedor su adquisición); d) La concreción de las hipótesis de nulidad de pleno derecho de los actos judiciales, presuponiéndose la indefensión

y la absoluta inobservancia de los principios esenciales del procedimiento para que se produzca aquel efecto (cfr. artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial); e) Que en la esposa no concurre la condición de titular pasivo de la deuda garantizada (toda vez que la subrogación convenida exclusivamente por el marido no puede producir efectos en la esfera jurídica de su consorte al no tener por ley su representación ni constar en el expediente la existencia del oportuno apoderamiento—cfr. artículo 1.259 del Código Civil—, sino solamente la de cotitular del propio bien afecto al pago de la deuda (cfr. artículo 1.370 del Código Civil), y del patrimonio responsable solidariamente de la deuda perseguida por integrarse en él dicho bien (cfr. artículo 1.362-2 del Código Civil), deberá revocarse el defecto impugnado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirma el auto apelado.

Madrid, 4 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

7414

RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Jacinto José Hidalgo de la Losa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Getafe número 2, don Manuel Villarroya Gil, a cancelar unas anotaciones preventivas de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Jesús Rico Menor, en nombre de don Luis Jacinto José Hidalgo de la Losa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Getafe número 2, don Manuel Villarroya Gil, a cancelar unas anotaciones preventivas de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En juicio ejecutivo número 135/1985, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Valencia, a instancia del «Banco de Central, Sociedad Anónima», contra determinadas personas, con fecha 21 de mayo de 1985, fue dictada sentencia ordenando seguir adelante la ejecución hasta hacer balance y remate de los bienes embargados a los demandados y con su producto entero y cumplido a la parte actora de las responsabilidades por las que se despachó la ejecución, la cantidad de 2.874.512 pesetas, importe del principal, comisión e intereses pactados hasta la fecha invocada; y además al pago de los intereses de demora también pactados y las costas.

II

El 13 de junio de 1995 se presenta en el Registro de la Propiedad de Getafe número 2, escrito de don Luis Jacinto José Hidalgo de la Losa en el que expone que es propietario de las fincas registrales números 45.033 y 1.270 de dicho Registro, las cuales por acuerdo del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Valencia en el procedimiento ejecutivo 135/1985, fueron objeto de las anotaciones preventivas de embargo, letra B de 20 de mayo de 1985, prorrogada por la de letra C y letra E, 26 de junio de 1986, prorrogada por la de letra I, y solicita que se proceda a la cancelación de dichas anotaciones y su prórrogas por considerarse caducadas con fecha 5 de mayo y 25 de junio de 1993, respectivamente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 199, apartado 2.º, del Reglamento Hipotecario, por haber recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que fueron acordadas a fin de dar certeza y publicidad «erga omnes» a los derechos inscritos. Con dicha solicitud se acompaña testimonio de la sentencia de 21 de mayo de 1985.

III

La anterior solicitud fue objeto de la siguiente calificación: «Denegada la cancelación de la anotación a que se refiere la precedente instancia conforme a lo que señala el artículo 199, párrafo 2.º, del Reglamento Hipotecario. El testimonio de la sentencia de 21 de mayo de 1985 que se acompaña, no supone resolución definitiva firme tal como exige el artículo