

9044

RESOLUCIÓN de 28 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María-Antonia Sala Cabré, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 14 de Barcelona, don Francisco Roger, a cancelar una inscripción de hipoteca.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, D. Juan-Manuel Casado Angós, en nombre de D.^a María-Antonia Sala Cabré, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 14 de Barcelona, D. Francisco Roger, a cancelar una inscripción de hipoteca.

Hechos**I**

En virtud de un juicio ejecutivo seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 47 de Barcelona se traba embargo sobre una finca y, dictado el correspondiente mandamiento, se practicó en el Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona la correspondiente anotación preventiva de embargo con la letra B para responder de 3.081.687 pesetas de principal más 1.030.000 pesetas por intereses y costas. Con posterioridad se constituyó hipoteca sobre la misma finca inscrita bajo la inscripción 2.^a Dictado auto de adjudicación en el procedimiento antedicho y expedido el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas se viene a decir en el mismo que el precio de remate asciende a 5.675.000; que el principal reclamado asciende a 3.081.687 pesetas; que la diferencia entre ambas cantidades asciende a 2.993.313 pesetas, habiéndose destinado dicho sobrante a ser satisfecho a la actora a cuenta de los intereses aprobados por importe de 4.785.550 pesetas, restando por percibir a la actora la cantidad de 2.192.237 de resto de intereses más la cantidad de 957.828 en concepto de costas siendo cero pesetas el sobrante del precio del remate.

II

Presentado el anterior mandamiento fue calificado el 4 de noviembre de 1998 reiterando la calificación de 24 de abril de ese mismo año, que era del siguiente tenor literal: «Examinado el precedente documento tras la nueva presentación acompañada de mandamiento adicional 9 de febrero de 1.997 (sic, pero debe querer decir de 1.998 puesto que contiene auto de fecha 12 de noviembre de 1.997) se mantiene la suspensión de la cancelación de la inscripción 2.^a de hipoteca de la finca, porque garantizando la anotación preventiva base del procedimiento la suma de 3.081.687 pesetas de capital más 1.030.000 pesetas para intereses y costas y obtenido un precio de remate de 5.675.000 pesetas, existe un sobrante de 1.563.313 pesetas que debe ser consignado a favor de los acreedores posteriores (en este supuesto el titular de dicha hipoteca) o devuelto al dueño de la finca si fuese tercer poseedor no deudor, según exigen con carácter general la regla 5.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y el artículo 166-3.^o del Reglamento Hipotecario en relación con el 72 de la propia Ley para las anotaciones preventivas. No es aplicable al supuesto el artículo 1.520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por excluir expresamente las normas hipotecarias el artículo 2.182 de la propia Ley ritualaria. Tampoco lo es la doctrina de la Resolución de 21 de noviembre de 1.991, porque en el supuesto por ella resuelto los acreedores posteriores eran titulares de meros derechos personales de crédito protegidos por anotaciones preventivas de embargo (que no alteran su naturaleza no real) mientras que en éste se trata de acreedor posterior garantizado por un derecho real de hipoteca y por tanto protegido por los principios hipotecarios de legitimación, fe pública y especialidad registral frente a los que no puede prevalecer el derecho personal de la actora en el procedimiento a percibir una suma de intereses, que aunque ciertamente se le adeude al ejecutado, no está garantizado en el Registro de la Propiedad; como tampoco podría prevalecer frente a tercer poseedor o «acreedor de dominio» inscrito. Todo ello resulta de las normas vigentes antedichas, pero queda expresamente recogido en el Anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil publicado en el Boletín de Información del Ministerio de Justicia (Diciembre de 1.997, pág. 196) en el artículo 616,3 según el cual «cuando los bienes sean de las clases que prescriben la anotación preventiva de su embargo, el ejecutante sólo podrá exigir de terceros poseedores las cantidades que aparezcan en dicha anotación». Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya en el plazo de cuatro meses y en los términos previstos en el artículo 112 y siguiente del Reglamento Hipotecario. Bar-

celona, veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y ocho. El Registrador. Firmado: Francisco Roger.». Presentado de nuevo dos veces el citado mandamiento, fue objeto de las notas de calificación de 1 de septiembre y de 4 de noviembre de 1998, que reiteran ambas la calificación de 24 de abril de 1998.

III

Contra esta nota, presentó recurso gubernativo el Letrado D. Juan-Manuel Casado Angós en nombre y representación de D.^a María-Antonia Sala Cabré alegando: 1. El defecto observado por el Registrador para denegar la cancelación solicitada, además de ser inexistente, excede con mucho de la función calificadora, cuyo contenido viene determinado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Y es que ningún obstáculo surge del Registro, pues el Registrador sitúa el defecto en la manifestación del Juez sobre la inexistencia de sobrante. 2. La anotación preventiva no es la base del procedimiento de apremio, sino que la base de éste es el crédito del actor y, sobre todo, la sentencia firme que lo declara. 3. Ni la regla 5.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria ni la 3.^a del artículo 166 del Reglamento Hipotecario exigen que se consigne el sobrante y el artículo 72 de la Ley Hipotecaria se limita a pedir que las anotaciones que deban su origen a providencia de embargo expresen la causa y el importe de la obligación que los hubiere originado. 4. En cuanto al error en que supuestamente incurre el Juez por aplicar el artículo 1520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que invoca a continuación el Registrador, excede con mucho de las facultades que en orden a la calificación tiene atribuidas por Ley. 5. Tampoco añade nada el anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil, que sólo es eso, un anteproyecto. 6. En cambio, sí es plenamente aplicable la doctrina contenida en la Resolución de 21 de noviembre de 1991, pues en ella se debate sobre la virtualidad cancelatoria de un mandamiento judicial dictado en autos de juicio ejecutivo, habida cuenta que el precio de remate fue superior a lo consignado en la anotación de embargo, manifestando por el contrario el mandamiento que no hubo sobrante, toda vez que el importe definitivo de las costas causadas superó con creces la cantidad inicialmente estimada. 7. La adjudicación a la recurrente goza de la misma prioridad registral que la de la anotación. Dice así la Resolución de 28 de julio de 1989 que la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores (...) sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada. 8. La mención al destino del sobrante, que no el destino mismo, en el que no puede entrar el Registrador, opera todo lo más como un impedimento formal para la práctica del asiento: basta con que se mencione para entender cumplido este requisito formal. 9. Fundamental es, finalmente, la trascendental Resolución de 25 de marzo de 1998: «el adjudicatario no tiene legitimación para impugnar las decisiones erróneas del juez sobre el destino definitivo del sobrante, ni puede ver su derecho a la liberación de la finca rematada respecto a las cargas posteriores supeditado a la resolución de eventuales discrepancias surgidas entre los acreedores posteriores sobre la titularidad del sobrante». Y añade: «respecto a los acreedores posteriores, la exigencia de notificación al tiempo de iniciarse la ejecución de la carga anterior es garantía suficiente para que puedan hacer valer oportunamente sus derechos al eventual sobrante».

IV

El Registrador en el informe en defensa de su nota alegó: 1. No se trata de interpretar el artículo 1520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino de considerar una serie de cuestiones fundamentales: 1.^o) La distinción entre derechos personales y reales. 2.^o) La seguridad del tráfico inmobiliario. 3.^o) La concordancia de cuerpos legales. 4.^o) La indefensión de los terceros respecto a un procedimiento ejecutivo. Precisamente la razón de ser de que la Ley Hipotecaria exija en el artículo 72 y 166.2.^o de su Reglamento que se expresen las cantidades de principal, intereses y costas es porque sólo dichas cantidades pueden afectar a terceros. Además, la expresión de dichas cantidades enlaza con la naturaleza obligatoria de la anotación preventiva de embargo para que surta efectos respecto a terceros, que es precisamente lo que se debate en el presente recurso. 5.^o) La función registral calificadora misma. El Registrador ha de calificar los obstáculos registrales que se plantean respecto a documentos judiciales porque está en juego la defensa de terceros ajenos al procedimiento judicial. 2. La aplicación estricta del artículo 1520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dejaría sin sentido los artículos 72 de la Ley Hipotecaria y 166 de su Reglamento. 3. El acreedor hipotecario posterior no tiene facultades para interponer una tercería de mejor derecho porque su titular partirá de que, según los datos del Registro, la ejecución se referirá únicamente

a las cantidades que figuran en la anotación de embargo y no se le pasaría ni siquiera por la imaginación que dichas cantidades van a sobrepasarse. Por tanto, no es un problema de tercería, sino un problema de nulidad de un trámite respecto a terceros registrales que son ajenos al mismo. 4. La doctrina de la Resolución de 21 de noviembre de 1991 de ningún modo es aplicable a hipotecas posteriores ya que éstas, como derechos reales inscritos, no tienen las limitaciones de efectos de las anotaciones de embargo. 5. Merece comentario especial la Resolución de 25 de marzo de 1998. El recurrente pretende apoyarse en ella para fundamentar un cambio de criterio en la interpretación del alcance de la facultad calificadora del Registrador respecto a documentos judiciales. Y la Resolución no hace eso, sino que, una vez que el Juez hace constar el importe del sobrante consignado éste no ha de ser depositado en la forma que podría entenderse del tenor literal de la regla 17.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, sino que ha de quedar a disponibilidad exclusiva del Juez de la ejecución, escapando a las facultades calificadoras del Registrador las posteriores decisiones del Juez sobre la efectiva atribución de dicho sobrante a uno u otro acreedor o interesado.

V

D. Paulino Rico Rajo, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 47 de Barcelona informó: Que el Registrador, dentro de las cuestiones fundamentales que plantea obvia la referencia al derecho fundamental reconocido en nuestra Constitución a un juicio sin dilaciones indebidas (artículo 24.2 de la Constitución), que incluye no sólo el procedimiento hasta la Sentencia, sino la ejecución de la misma, tal y como resulta del artículo 1520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que, de admitirse la interpretación del Registrador, quedaría sin contenido.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Cataluña, desestimó el recurso interpuesto y confirmó la nota del Registrador por entender que el Registrador no había sobrepasado los límites impuestos por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y porque la notificación se ajusta a una interpretación integradora de los artículos 1518 y 1520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VII

El recurrente se alzó contra el anterior auto reiterando los argumentos expuestos en su recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1520 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, 38, 72, regla 17.^a del artículo 131 y 134 de la Ley Hipotecaria, estos dos últimos en su redacción anterior a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, 166, 167, 175, 223 y 233 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 21 de noviembre de 1991.

1. Se debate en el presente recurso sobre la virtualidad cancelatoria de un mandamiento judicial dictado en autos de juicio ejecutivo no sólo respecto de las anotaciones de embargo posteriores a la ordenación en aquel procedimiento a favor del actor, cosa que el Registrador no discute, sino también respecto a una hipoteca inscrita también con posterioridad, habida cuenta que el precio de remate del bien trabado fue superior a lo que por principal, intereses y costas se consignó en la anotación del embargo ordenada en dicho procedimiento, y que no se expresó en el mandamiento cancelatorio cuestionado que dicho exceso haya sido puesto a disposición del acreedor de la hipoteca posterior, cuya cancelación se ordena, sino que en él se manifiesta que no hubo sobrante, toda vez que el importe definitivo de los intereses superó la cantidad inicialmente estimada para cubrir éstos.

2. El Registrador, en su informe, da por buena la doctrina de la Resolución de 21 de noviembre de 1991. En esta Resolución se decía que los acreedores posteriores, al margen del procedimiento de ejecución colectiva, precisan de la interposición y estimación de la oportuna tercería de mejor derecho para que un acreedor distinto del ejecutante se anteponga a éste en el cobro con cargo al bien trabado y rematado a la vista del categórico mandato del entonces vigente artículo 1520 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Todas las sumas realizadas en el procedimiento quedan afectas a la íntegra satisfacción del actor, y sólo después de producirse ésta, se determinará el sobrante, que será retenido en beneficio de otros acreedores personales del deudor que no hubiesen interpuesto y triunfado en la oportuna

tercería de mejor derecho. Lo que discute el Registrador, quizá fijándose en que la Resolución habla de acreedores personales, es que tal doctrina pueda aplicarse a las hipotecas posteriores por entender que hay una esencial diferencia entre el titular de un derecho a crédito y el titular de una hipoteca, que es titular de un derecho real.

3. Sin embargo, no hay fundamento legal alguno para que esta doctrina se vea alterada por el hecho de tener garantizado con hipoteca su crédito el acreedor posterior, toda vez que, como tal acreedor, frente a otro que ejecuta su crédito y tiene anotado el embargo con anterioridad a la inscripción de la hipoteca, tal y como la Resolución de 21 de noviembre de 1991 declara, tan sólo puede obtener la entrega de todo o parte del dinero conseguido tras la enajenación del bien embargado a través de la tercería sin que le quepa esperar, manteniéndose inactivo, que el Juez detraiga ninguna cantidad, a la que en principio tendría derecho el acreedor ejecutante, para ponerla a su disposición pues no existe cauce procesal para ello. Esta solución, además, es conforme con la doctrina reiterada de este Centro Directivo, según la cual, los actos dispositivos del deudor posteriores al embargo no pueden perjudicar a éste ya que se trata de un acto de naturaleza real con eficacia frente a terceros. Todo lo cual debe entenderse sin perjuicio de cuál debiera ser la decisión del Juez en el caso de que la tercería hubiera llegado a interponerse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado revocar la nota y el auto apelados.

Madrid, 28 de marzo de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

9045

RESOLUCIÓN de 28 marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Angel Luengo Martínez frente a la negativa del Registrador Mercantil de Navarra, don Joaquín Rodríguez Hernández, a inscribir al recurrente como empresario individual.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Angel Luengo Martínez frente a la negativa del Registrador Mercantil de Navarra, don Joaquín Rodríguez Hernández, a inscribir al recurrente como empresario individual.

Hechos

I

En fecha 14 de diciembre de 2000 se presentó por segunda vez en el Registro mercantil de Navarra una solicitud suscrita en Zaragoza, para Tudela, el 13 de abril anterior, por la que don Angel Luengo Martínez, entre cuyas circunstancias personales se reflejaba como domicilio el de Tudela (Navarra), Plaza Sancho el Fuerte número 11, solicitaba su inscripción como empresario individual, haciendo constar al respecto: que carecía de nombre comercial y rótulo de establecimiento; ser titular de siete fincas rústicas, una de ellas en Tudela, dos en la provincia de Huesca y cuatro en la de Zaragoza, donde igualmente radica un determinado Frigorífico; cual era su estado civil y régimen económico matrimonial; que el objeto de su empresa es la explotación de fincas rústicas, actividad que inició en Aragón en 1968 habiendo trasladado su domicilio a Tudela (Navarra) el 24 de junio de 1992, donde presenta desde entonces sus declaraciones fiscales; y que el domicilio de su establecimiento principal se encuentra en Zaragoza, Avenida Cesar Augusto, número 3, 7.^a

Se acompañaban certificaciones de la Administración de la AEAT en Zaragoza en las que constaba que según antecedentes el solicitante se había dado de alta el 5 de diciembre de 1989, que se había incluido en la actividad empresarial agrícola con fecha 19 de febrero de 1992, así como que había causando alta en el IVA el 20 de marzo de 1991 y baja el 25 de junio de 1992 y domicilio fiscal en Tudela.

II

Presentada la solicitud en el Registro Mercantil de Navarra fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haberse observado el/los siguiente/s defecto/s que impide/n su práctica: Debe darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 89 del Reglamento del Registro