

IV

La Registradora de la Propiedad emitió el informe preceptivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100 y 117 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero y 17 de febrero de 1993, 12 de febrero, 26 de marzo y 25 de junio de 1998.

1. Habiéndose presentado en el Registro de la Propiedad mandamiento ordenando la anotación de uso y disfrute de vivienda familiar, la Registradora deniega la pretendida anotación por aparecer la vivienda en cuestión inscrita a favor de persona distinta que no fue parte en el procedimiento.

2. Ciertamente, las exigencias del tracto sucesivo determinan la confirmación de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales; si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr., artículo 24 de la Constitución Española), impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido de manera alguna, consideración ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan la titularidad inscrita, si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento o haya sido parte en el procedimiento del que dimana; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con estos preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan de registro.

3. Por lo demás, debe tenerse en cuenta que no pueden ser considerados en el recurso los documentos que el Registrador no ha tenido a la vista a la hora de extender la nota de calificación impugnada (artículo 117 del Reglamento Hipotecario),

Esta Dirección General, ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de la Registradora.

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, 18 de enero de 2008. La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

2633

RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Jávea, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso interpuesto por don Jesús Javier Sanrosendo Moreno, Letrado del Ayuntamiento de Jávea, en su nombre y representación, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Jávea don Andrés Colorado Castellary, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento dictado el 8 de agosto de 2007 recaído en el Expediente Administrativo de Apremio 901060000000065236 seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Jávea contra don G. V. T., se ordenó la anotación preventiva de embargo sobre la finca de su propiedad, registral 29.292 del Registro de la Propiedad de Jávea. En dicho mandamiento consta que la diligencia de embargo ha sido notificada al deudor y a su cónyuge doña M. T. En el Registro de la Propiedad la finca figura inscrita a nombre de los cónyuges de nacionalidad británica don G. V. T. y doña M. T. casados con sujeción a su régimen económico matrimonial, sin determinación de cuotas.

II

Presentado el mandamiento en el citado Registro con fecha 18 de octubre de 2006, no se practica la anotación, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Calificado el precedente mandamiento se deniega la Anotación Preventiva del Embargo que en él mismo se ordena sobre la finca registral 29.292/21, en el mandamiento 29.202, al folio 12, del tomo 1513, libro 484 de Jávea, por los siguientes: HECHOS: Dicha finca figura inscrita a favor de los esposos G. V. T. y M. T., de nacionalidad británica, sin determinación de cuotas, o partes indivisas, e inscrita con sujeción a su régimen económico. (Artículo 92 del Reglamento Hipotecario). En el mandamiento consta que el procedimiento administrativo de apremio se dirige contra el obligado al pago G. V. T. y que la Diligencia de Embargo ha sido notificada a M. T., en concepto de cónyuge obligado al pago, pero no consta que el expediente se haya dirigido contra la citada esposa del deudor Doña M. T.—Fundamentos de derecho.—No se acredita mediante el Certificado o Informe previsto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario o por otro medio de prueba admitido en derecho las normas que la Legislación aplicable establezca para los bienes comunes del matrimonio del deudor don G. V. T. su esposa doña M. T. (artículos 9, 2 y 3 del Código Civil). No determinándose dichas normas, la anotación preventiva de embargo sólo puede practicarse si el expediente/demanda se hubiera dirigido contra ambos cónyuges, no siendo suficiente la mera notificación al cónyuge del deudor de la diligencia de embargo a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable exclusivamente al régimen de la sociedad de gananciales regulado en el Código Civil español. (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de Marzo de 1978, 3 de Julio de 1998, 23 de noviembre de 2002 y 24 de Noviembre de 2007, entre otras). La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior nota de calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del término de un mes a contar desde la fecha de su notificación, en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, y R. D. 1039/20003, de 1 de agosto, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 1 de agosto de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el que se aprueba el Cuadro de sustituciones de los Registradores, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido.—Jávea, a 23 de Agosto de 2007. Fdo. El Registrador, Andrés Colorado Castellary.

III

Don Jesús Javier Sanrosendo Moreno, en nombre del Ayuntamiento de Jávea, interpuso recurso contra la nota de calificación que consta en el apartado anterior, sobre la base de los siguientes argumentos: Que hay que entender que la finca está inscrita proindiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo. Los cónyuges están casados en régimen de comunidad de bienes. Dada la indeterminación del tipo de comunidad de bienes, procede aplicar las normas generales de la comunidad de los artículos 393 y siguientes del Código Civil, resultando contrario al artículo 9.1 y 3 del Código Civil considerar que es una sociedad de gananciales, ya que no consta que se hayan estipulado capitulaciones matrimoniales pactando gananciales. De manera que el artículo 144 del Reglamento Hipotecario no resulta aplicable a este caso, dado que solo se aplica a la sociedad de gananciales española. Desde la perspectiva del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, la notificación del embargo al cónyuge no deudor excluye cualquier indefensión material de éste, habida cuenta que la Ley de Enjuiciamiento Civil contempla la intervención adhesiva litisconsorcial en su artículo 13. Que la negativa a la anotación preventiva de embargo para garantizar el pago de los impuestos locales supone una restricción del régimen tributario y financiero de las haciendas locales y, en consecuencia, viene a quebrar la garantía constitucional de la autonomía local, proclamada en los artículos 137, 140 y 142 de la Constitución Española. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que cuando el embargo corresponde al cónyuge deudor sobre la cuota global que corresponde a un cónyuge sobre el patrimonio común desde el punto de vista procesal se permite que las actuaciones se sigan sólo contra el cónyuge deudor. Y desde el punto de vista registral, se permite la anotación preventiva sobre los inmuebles o derechos que se especifiquen en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor.

IV

El 4 de octubre de 2007 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9 del Código Civil, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51.9.ª, 92 y 93 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998, 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002, 10 de julio de 2006 y 15 de junio de 2007.

1. Una finca aparece inscrita a favor de unos cónyuges de nacionalidad británica. La finca aparece inscrita a favor de los cónyuges sin determinación de cuotas y con sujeción a su régimen económico matrimonial.

Se presenta en el Registro mandamiento expedido por el Recaudador Municipal ordenando el embargo de la mitad indivisa perteneciente al marido de la finca anteriormente expresada. El Registrador deniega la anotación por entender que debe entablarse el procedimiento no sólo contra el marido, sino también contra la esposa, no siendo suficiente la mera notificación, único trámite realizado con la misma.

El Ayuntamiento recurre alegando que hay que entender que la finca está inscrita proindiviso por partes iguales entre los cónyuges, por lo que debe anotarse el embargo.

2. No puede entenderse que el marido es titular de una mitad indivisa de la finca pues la inscripción se hace «sin determinación de cuotas». Por ello, en principio, habrán de aplicarse las normas que la legislación aplicable establezca para los bienes comunes del matrimonio (cfr. artículo 9, 2 y 3 del Código Civil). En el caso de que no se acrediten las normas aplicables, como ocurre en el caso presente, puede solucionarse el problema dirigiendo la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que, si la anotación concluyera con la venta forzosa de la finca, el funcionario correspondiente podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía. En este supuesto, además, la entidad embargante se verá beneficiada, pues se podrá extender el embargo a la totalidad de la finca.

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, 22 de enero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

2634

RESOLUCIÓN de 23 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Juan Carlos Caballería Gómez, contra la negativa del Registrador de la propiedad n.º 1, de Getafe, a cancelar una condición resolutoria en garantía de precio aplazado de compraventa.

En el recurso interpuesto por don Juan Carlos Caballería Gómez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad del número uno de Getafe, don Juan Sarmiento Ramos, a cancelar una condición resolutoria en garantía de precio aplazado de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Juan Carlos Caballería Gómez, el 22 de agosto de 2006, con el número 2811 de protocolo, doña Ana López Villarino, otorgó carta de pago de precio aplazado y cancelación de condición resolutoria, exponiendo, que por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Juan José Rivas Martínez el 18 de agosto de 1988, adquirió una vivienda en Getafe, quedando aplazadas de pago un millón seiscientos mil pesetas, para ser satisfechas en cuarenta pagos mensuales, el primero el 10 de agosto de 1988, representados por igual número de letras de cambio. Los otorgantes pactaron expresamente que la falta de pago, a su vencimiento, de dos cualesquiera de las letras que representan los plazos convenidos, produciría de pleno derecho la resolución del contrato. Igualmente pactaron lo siguiente: «Como quiera que entre ambas partes no existen giradas más letras por la cuantía y los vencimientos antes indicados que las que son objeto del precio aplazado en esta escritura, la parte vendedora faculta a la compradora para que ésta, por sí sola, mediante documento notarial acreditativo de hallarse en su poder las referidas cambiales, acredite el pago del precio aplazado

y pueda solicitar la cancelación de la condición resolutoria pactada en esta escritura».

II

Presentada la indicada Escritura en el Registro de la Propiedad número uno de Getafe fue calificada de la siguiente forma: «Suspendido el despacho del presente documento, presentado hoy bajo el asiento 1817, Diario 228, por los defectos que obran en la anterior nota de 14 de septiembre del corriente, que a todos los efectos, forma parte del contenido de la presente. En efecto, se pretende cancelar por pago una condición resolutoria establecida en garantía de la obligación derivada del aplazamiento de parte del precio estipulado en la compraventa en que aquella condición se pacta. Para facilitar el cumplimiento de esta obligación garantizada se emitieron 40 letras de cambio que, según el Registro, no se identificaron en la escritura de compraventa. Habida cuenta que la obligación garantizada por la condición resolutoria cuya cancelación se pretende, es la correspondiente al pago de la parte aplazada del precio de la compraventa, y no las obligaciones cambiarias inherentes a las letras que se emitieron; y considerando que no se ha acreditado que las letras pagadas e inutilizadas ahora, sean las que se emitieron en representación de aquella obligación derivada del contrato de compraventa (no se identificaron en la escritura de compraventa por su número y serie, y tampoco se identifican por estos datos en el documento que se califica), no puede tenerse por acreditado fehacientemente (tal como exige el art 3 y 82 LH) el pago de la obligación garantizada, y, en consecuencia, no puede cancelarse por esta vía la garantía correspondiente. Será necesario acudir para ello a la regla general en sede de rectificación del Registro de la Propiedad, que exige el consentimiento fehaciente del titular del asiento a cancelar o la pertinente resolución judicial dictada en proceso declarativo entablado contra él (cfr arts 1,40 y 82 LH). Por lo demás, tampoco cabe la aplicación de la previsión contenida en el art 82.5 LH, toda vez que la obligación garantizada es la de pago del precio aplazado, derivada del propio contrato de compraventa, cuya prescripción es de 15 años (cfr arts 1964 Cc), y la prescripción específica de la acción real inherente a la condición resolutoria es de 30 años (cfr art 1963Cc). Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la DGRN en el plazo de un mes desde su recepción, conforme a los arts. 324 y ss LH, o bien juicio verbal ante el Juzgado de 1.ª Instancia de Madrid, en el plazo de dos meses, con igual cómputo. Asimismo, podrá solicitar en el plazo de quince días, la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis LH (Cfr. Art. 19 LH). En Getafe a 14 de septiembre de 2006. Fdo. Juan Sarmiento Ramos».

III

Con fecha 21 de septiembre de 2006, don Juan Carlos Caballería Gómez interpuso recurso exponiendo: «Hechos.—1. Mediante escritura otorgada ante el Notario de Getafe don Juan-José Rivas Martínez, el día 18 de Agosto de 1.988, bajo el número 2.281 de orden de su protocolo, don Emilio Nuñez Portales, vendió a don Francisco José Montuno de la Haza y doña Ana López Villarino, que compraron la vivienda Bajo Letra D, de la casa en Getafe, calle de Villaverde, número 15, hoy 17, finca número 10.504 del Registro de la Propiedad número 1 de Getafe. La indicada finca fue adjudicada a doña Ana López Villano, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Getafe don Eduardo Torralba Arranz, el día 31 de julio de 1990. 2. Con fecha 13 de septiembre de 2006, fue presentada copia autorizada de dicha escritura de carta de pago de precio aplazado y extinción de condición resolutoria para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe, denegándose su inscripción por parte del Registrador, don Juan Sarmiento Ramos, por los motivos que constan en las notas de calificación de fechas 14 de Septiembre de 2.006 y 27 de Noviembre de 2.006. Copia autoriza de dicha escritura de carta de pago de precio aplazado y extinción de condición resolutoria con las dos notas de calificación, se acompaña al presente recurso. A los mencionados hechos son aplicables los siguientes, Fundamentos de derecho. 1.º Es cierto que en la escritura de compraventa que refleja el precio aplazado y garantizado con condición resolutoria, no se identifican las letras de cambio emitidas por su numeración, pero las partes se cuidan de señalar que las letras de cambio que se mencionan son las únicas libradas entre ellos por las cuantías y los vencimientos que, si se reflejan en la escritura. En concreto pactan lo siguiente: «Como quiera que entre ambas partes no existen giradas mas letras por la cuantía y los vencimiento antes indicados que las que son objeto del precio aplazado en esta escritura, la parte vendedora faculta a la compradora para que ésta, por sí sola, mediante documento notarial acreditativo de hallarse en su poder las referidas cambiales, acredite el pago del precio aplazado y pueda solicitar la cancelación de la condición resolutoria pactada en esta escritura.» Este pacto tuvo acceso al Registro de la Propiedad, como reconoce el Registrador calificador que reclama su rectificación por el titular del asiento a cancelar (el vendedor)