

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6717 *Resolución de 20 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de León n.º 2 a la inscripción de un acta de presencia y requerimiento autorizada por el notario de la misma población.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. G. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de León número 2, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a la inscripción de un acta de presencia y requerimiento autorizada por el notario de la misma población, don Lorenzo Población Rodríguez.

Hechos

I

Se presenta en el Registro acta de presencia y requerimiento por la que el notario expresado, a requerimiento de la recurrente, en la que ésta expone:

– Que el 26 de mayo de 2006 vendió a la entidad «Illunabar Promociones, S.L.» la mitad indivisa de una finca registral, cuya otra mitad adquirió el mismo día la misma mercantil por compra a don F. J. S. A.

– Que en la citada venta se pactó que una parte del precio, en concreto veinte mil euros quedarían aplazados. Para hacer efectivo el pago de dicha cantidad, la compradora cedió a doña M. C. G. A. el crédito que ostentaba frente a «Realia Business, S. A.», el cual estaba garantizado con aval bancario.

– Que, como el aval vencía el 30 de octubre de 2009, el 27 de octubre se prorrogó dicho aval.

– Que, con fecha 13 de octubre de 2011, por burofax, doña M. C. G. A. fue requerida por la entidad «Illubanan Promociones, S.L.» para personarse en la Notaría al objeto de firmar una nueva escritura de prórroga.

– Que, personada la requerida, no compareció representante alguno de «Illubanan Promociones, S.L.», por lo que, en virtud de lo expuesto, la recurrente requería al notario para que requiriera a la entidad bancaria para que otorgara la prórroga correspondiente, o, en su caso, pagara el importe avalado de veinte mil euros.

– A continuación, el notario hace constar mediante la correspondiente diligencia la cumplimentación del requerimiento.

II

El registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Acta de presencia y requerimiento autorizada el 27 de octubre de 2011 por el Notario de León don Lorenzo Población Rodríguez, número 2317 de protocolo, presentada con el asiento 400 del Diario 76, de fecha 29/11/2011. Hechos: 1.–Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento, causó el asiento del Diario que igualmente se indica. No existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo. 2.–Consultado el Registro resulta que la finca objeto del acta reseñada es la registral 3626 de Villaquilambre. En la inscripción 6ª de dicha finca, causada por la escritura autorizada el 26 de mayo de 2006 por el notario de Villaquilambre don Francisco Javier Santos Aguado, número 711 de protocolo, consta la venta de una mitad indivisa de dicha finca siendo vendedora doña M. C. G. A. y compradora Illunabar Promociones, S.L. Consta que una parte del precio,

en concreto la suma de 20.000,00 euros, queda aplazada por un plazo de treinta y seis meses contados a partir de la fecha del otorgamiento de la referida escritura de compraventa siempre y cuando hubiera sido aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad el proyecto de actuación del sector. En ningún caso consta condición resolutoria alguna en garantía de la parte de precio aplazado. 3.–En ningún asiento del Registro consta ninguna referencia a determinado aval bancario alguno. Fundamentos de Derecho: Único.–Teniendo el Registro de la Propiedad por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, como dice el artículo 1, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, no es inscribible el acta presentada que nada tiene que ver con el objeto del Registro pues se refiere a determinada notificación y requerimiento de posible prórroga de un aval bancario que, según se dice, garantizaba determinada parte de un precio aplazado, pero que no consta en el Registro ni siquiera a través de una condición resolutoria. Se ha de invocar igualmente el artículo 9 del Reglamento Hipotecario cuando dice que no son inscribibles cualesquiera otras obligaciones y derechos personales. En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por el defecto de no afectar al dominio ni a ningún derecho real sobre inmueble alguno. Contra esta calificación (...) León, 19 de diciembre de 2011. El Registrador, (firma ilegible) Fdo.: Eugenio Rodríguez Cepeda».

III

La recurrente impugna la calificación expresando lo siguiente: La recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de León número 2, el día 29 de noviembre de 2011 para su inscripción, acta de presencia y requerimiento, autorizada el 27 de octubre de 2011 por el notario de León, don Lorenzo Población Rodríguez, número 2.317 de protocolo, causando el asiento número 400 del Diario 76. El 27 de diciembre de 2011, retiró en el citado Registro la nota de calificación emitida por el registrador, en la que se comunicaba había la decisión de suspender la inscripción del documento al principio referido por el defecto de no afectar al dominio ni a ningún derecho real sobre el inmueble alguno y, no estando de acuerdo con esa resolución, se dirige a la Dirección General de los Registros y del Notariado, con el ruego de que examinen detenidamente las fotocopias de los documentos que adjunta: notificación del registrador, el acta de presencia y requerimiento, honorarios del notario, copia simple del carta de entrega del aval de «Decovama 21, S.L.», burofax de contestación que enviado a la recurrente por «Bankia», burofax que enviado por la recurrente a «Realia Business, S.A.», burofax que me enviado por «Realia Business, S.A.» en respuesta al de la recurrente, escritura de compraventa de «Decovama 21, S.L.» y de la escritura de compraventa de «Realia Business, S.A.»-«Illunabar Promociones, S.L.», y nota simple informativa del Registro de la Propiedad de León número 2. La recurrente señala que se podrá comprobar cómo solamente está garantizada la parte de «Decovama 21, S.L.», mediante aval con vencimiento 30 de octubre de 2014, y no así la de «Realia Business, S.A.», que ni se presentó ante el notario el día que le señalaron a la recurrente para hacerle entrega del aval como garantía de su deuda y ha hecho caso omiso al requerimiento de la recurrente, mediante burofax con acuse de recibo de 22 de noviembre de 2011, con el suyo de 28 de noviembre de 2011. Por todo lo anteriormente expuesto, y dado que la parte de la finca adjudicada a «Realia Business, S.A.», está hipotecada por nueve bancos (según nota simple del Registro) es por la recurrente solicita sea inscrita en el Registro de la Propiedad de León número 2 la deuda de veinte mil euros que con la recurrente tiene «Realia Business, S.A.», hasta la cancelación de la misma, ya que en caso de que estas entidades financieras se hicieran cargo de la propiedad de la finca por impago de los préstamos, estaría en la más completa indefensión ante ellos, dado que la deuda, aunque se produjo antes que los préstamos, no esta registrada ni avalada, y que si la recurrente se enterara a tiempo de esta situación, «cosa no probable, ya que no soy lectora de boletines ni notificaciones en prensa y tablones de anuncios, me vería en la desagradable obligación de ejercer costosas y largas acciones judiciales (sic)».

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento.

El recurso debe ser desestimado pues, solicitado que se haga constar en el Registro la existencia de una deuda por el precio aplazado en la venta de una finca, el cual no se garantizó con hipoteca ni condición resolutoria, sino con un aval bancario, cuyas vicisitudes, como dice el registrador, son ajenas al Registro, tal constancia no puede ser objeto de ningún asiento registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del registrador.

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, 20 de abril de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.