

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14267** *Resolución de 19 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Pinto n.º 2, por la que se suspende un mandamiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don L. L. H. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Pinto número 2, don Juan Dionisio García Rivas, por la que se suspende un mandamiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

En procedimiento de ejecución hipotecaria, se extiende mandamiento por la secretario del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Parla. En él se solicitaba la rectificación de una cancelación total de una hipoteca cambiaria por la parcial, solo relativa a un efecto, quedando subsistente la garantía de otro mas y referida a dos inscripciones.

##### II

Presentado el mandamiento junto a testimonio del auto judicial en el Registro de la Propiedad de Pinto número 2, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el presente mandamiento en fecha 29 de marzo de 2012, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Parla, de autos de Ejecución Hipotecaria 857/2008, junto con testimonio de fecha 29 de marzo de 2012 del auto de fecha 27 de febrero de 2012, del mismo Juzgado y autos, se suspende la inscripción solicitada, por los siguientes hechos, defectos y fundamentos de derecho: Hechos: El mandamiento y testimonio fueron presentados en este Registro el día diez de Abril del año dos mil doce, según el asiento 1.345 del diario 76; por los mismos, se hace constar que determinada cancelación de hipotecas ejecutadas en los autos ordenadas en anterior mandamiento y que se practicaron en el Registro, ha de ser parcial. Defectos y fundamentos de Derecho: 1. No consta la firmeza del auto en el sentido de no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado, o por haber expirado el plazo legal para interponerlo lo cual es necesario para poder practicar los asientos en el Registro (artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, 174 del Reglamento Hipotecario, 524.4 y 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y normas concordantes). 2. No constan las circunstancias personales de los interesados demandantes y demandados (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario y conforme al principio hipotecario de especialidad, que exige que las partes estén perfectamente identificadas). 3. Dado que se trata de una rectificación de una cancelación total que se practicó en el Registro y que se ordenó en procedimiento de ejecución de hipotecas y se ejecutaron las hipotecas por determinadas cantidades de principal, intereses y costas, y que ahora se dice que es parcial, conforme al artículo 103 de la Ley Hipotecaria ha de expresarse la parte del derecho que se extingue y la que subsista, por lo cual, y dadas las cantidades garantizadas por las hipotecas en cuanto a principal, intereses y costas, debe decirse expresamente en el documento las cantidades que por principal, por intereses y por costas, después de la cancelación parcial, por las que quedan subsistentes cada una de las inscripciones 10.<sup>a</sup> y 11.<sup>a</sup> de hipotecas a las que se refiere el mandamiento y el auto (artículos 12 y 103 de la Ley Hipotecaria). La presente calificación determina la prórroga del asiento de

presentación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...). Pinto, veintisiete de abril del año dos mil doce. El registrador. (Firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

### III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don L. L. H. en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 35, el 18 de julio de 2012, desde donde se remitió al Registro de la Propiedad de Pinto número 2, donde tuvo entrada el 24 de julio de 2012, quedando aportada en dicho Registro la documentación original el 10 de agosto de 2012. Como argumentos, el recurrente estima que la firmeza del auto no puede ser requerida en cuanto se trata de una resolución ejecutoria y aun habiendo sido recurrida en apelación, conforme a los artículos 517 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es ejecutable provisionalmente. Por lo que o bien se realiza una inscripción provisional o bien una definitiva respecto del segundo defecto, señalando que no consta su firmeza. Respecto del segundo defecto, todos los intervinientes aparecen debidamente identificados en el auto y previamente en la constitución de las hipotecas. Respecto al tercero, la parte cancelada queda perfectamente identificada en el auto anexo al mandamiento y permanecen invariables respecto de la inscripción.

### IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota el día 17 de agosto de 2012, en el que se ratificó en los defectos primero y tercero de su nota de calificación, quedando revocado el segundo.

En la misma fecha elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 207.2, 517 y 524.4 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil; 82, 83 de la 100 de la ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2006, 19 de febrero de 2007 y 1 de febrero y 9 de marzo de 2012.

1. Dos son las cuestiones que han de decidirse en la resolución del presente recurso. Una, la posible inscripción de mandamiento y auto de ejecución del que no resulta su firmeza y según indica el recurrente se encuentra apelado. La segunda, si es posible cancelar parcialmente las hipotecas a las que se refiere el auto pues son dos las fincas a las que se refiere y dos los efectos garantizados con la hipoteca cambiaria.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*Vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos») que el asiento de inscripción requiere la firmeza de la resolución judicial que sirve de título para su práctica además, en su caso, de su ejecución, en el caso de determinadas resoluciones condenatorias y siempre de la constancia de no haber sido dictadas en rebeldía haber transcurrido el plazo para la rescisión por esa causa. Por ello, según resulta del artículo 524. 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: mientras una resolución no sea firme o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados en esta Ley para la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos. Las resoluciones no firmes, en el sentido indicado, que contienen pronunciamientos llamados a desembocar en un asiento principal en el Registro podrán por tanto acceder a los libros registrales mediante un asiento más conforme con su provisionalidad como es la anotación preventiva. Esta ha de considerarse suficiente para impedir que los principios de legitimación y fe pública registral desplieguen sus efectos ante la posible transmisión de los bienes o derechos afectados por la misma.

La anotación preventiva es, por tanto, el cauce mas adecuado para lograr, de una parte, la publicidad requerida y de otra la salvaguardia de los intereses en juego. El hecho de que la rectificación del Registro, ordenada judicialmente mediante aclaración de un auto, se refiera a un título ejecutivo, no modifica esta solución pues la ejecutividad de dicha resolución judicial es meramente provisional y referida a los efectos patrimoniales no incompatibles con el fuerte efecto de la inscripción.

3. El segundo defecto se refiere a la adecuada determinación de la garantía que se cancela y la que queda subsistente. En efecto, el mandamiento y el auto que se acompaña, aclara respecto de auto anterior que causo las inscripciones 12.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup>, que la cancelación no debería haber sido total, como en dicho auto se establecía, pues la ejecución viene referida a una sola de las letras de cambio garantizadas mientras que la otra (cuya numeración se establece) continua en el trafico en poder de quien resulte su legitimo tenedor.

De las inscripciones 10.<sup>a</sup> y 11.<sup>a</sup> (relativas la primera a la responsabilidad garantizada con la hipoteca cambiaria instrumentada en los dos efectos descritos y la segunda, pactada igualdad de rango, conforme al artículo 227, por los intereses de demora extra cambiarios) resultan que no se realizó distribución de la responsabilidad hipotecaria –más allá del nominal de los efectos de los cuales se constituían en tenedores solidarios–, por lo que la determinación de las partidas que por intereses remuneratorios, demora, costas y gastos extrajudiciales y respecto de la inscripción 11.<sup>a</sup>, demora extracambiaria, que corresponda a la parte ejecutada y a la parte que ha de subsistir, deberán ser debidamente aclaradas para la practica de la rectificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en todos los defectos observados y en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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