

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 42, 1.º, de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de este centro directivo de 12 de mayo de 1992, 26 de mayo de 1997 y 20 de mayo de 1999.

1. El objeto de este recurso es dilucidar si procede la anotación preventiva de una demanda en contra el titular de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal en cuyo suplico se solicita la reposición de determinados elementos comunes a su estado originario, la retirada de la fachada de los aparatos de aire acondicionado y la reposición del shunt a su uso originario de ventilación, clausurando su utilización como chimenea, obras cuya realización no ha tenido transcendencia registral, así como la condena a determinada indemnización.

2. Si bien es cierto que la doctrina científica y la de esta Dirección General han interpretado el artículo 42, 1.º, de la Ley Hipotecaria en el sentido de que tiene cabida en él todas las demandas que, de prosperar, producirían una alteración registral, ello no ocurre en el presente supuesto, en el cual no tendría relevancia alguna en el Registro la estimación de la pretensión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 4 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

9041

RESOLUCIÓN de 11 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don José Galán Martínez, en nombre de don José Manuel Peñuelas Morillo y doña Josefa de los Santos Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Utrera, don Juan Navarro Rodríguez a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don José Galán Martínez, en nombre de don José Manuel Peñuelas Morillo y doña Josefa de los Santos Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Utrera, don Juan Navarro Rodríguez a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 26 de diciembre de 1990, mediante escritura otorgada ante el Notario de Los Palacios y Villafranca, don Francisco-José Aranguren Urriza, la «Sociedad de Crédito Hipotecario Bansaer, Sociedad Anónima», en anagrama «Hipotebansa», concedió un préstamo a don Manuel Peñuelas Morillo, el cual constituyó primera hipoteca sobre las fincas registrales 19.845, 19.847 y 19.849 de su propiedad, inscrita en el Registro de la Propiedad de Utrera. Posteriormente, el 18 de noviembre de 1994, mediante escritura otorgada ante el mismo Notario, el «Banco Santander, Sociedad Anónima de Crédito» concedió un préstamo al citado señor, que constituyó segunda hipoteca sobre las fincas referidas.

El 5 de noviembre de 1996, ante el Notario anteriormente citado, las dos entidades bancarias prestamistas, por medio del mismo representante, considerando que don Manuel Peñuelas Morillo había abonado las cantidades adeudadas, otorgaron escritura por la que dan carta de pago a favor de la parte prestataria y a solicitud de la misma cancelan totalmente las hipotecas, solicitando del señor Registrador de la Propiedad lo haga constar así en los libros a su cargo.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de Utrera, fue calificada con la siguiente nota: «Practicadas las cancelaciones orde-

nadas en el precedente título, en unión de escritura de rectificación de fecha 31 de enero de 1997, presentada en este Registro el día 3 de febrero de 1997 (asiento 1643, al folio 204 del diario 117), sólo en cuanto a la hipoteca constituida a favor del «Banco de Santander, Sociedad Anónima» en los tomos del archivo, libros, folio, fincas e inscripciones que se indican en los cajetines puestos al margen de las inscripciones de cada una de las fincas que comprende. No se practica operación alguna en cuanto a las restantes operaciones, no obstante solicitud expresa del interesado en la cancelación, como consecuencia de la escritura de rectificación antes aludida, que se toma en cuenta para calificar el documento, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Contra dicha delegación puede interponerse recurso ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de cuatro meses a contar desde la nota de calificación. Utrera, a 4 de febrero de 1997. El Registrador. Firmado: Juan Navarro Rodríguez.

III

El Letrado don José Manuel Galán Martínez, en representación de don Manuel Peñuelas Morillo y doña Josefa de los Santos Sánchez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el señor Registrador sólo accede a cancelar las inscripciones registradas como consecuencia del segundo de los préstamos reseñados en el hecho I, justificando tal circunstancia en una posterior escritura de rectificación, cuyo contenido desconoce esta parte, hecha en forma unilateral con fecha de 3 de febrero de 1997, denegándose, por tanto, las cancelaciones como consecuencia del primero de los préstamos que en su día fueron concertados. Que como fundamentos de derecho, se señalan: I. Que fundamenta el señor Registrador su negativa a inscribir la cancelación de la primera de las hipotecas en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que en este caso, no cabe que a la vista del documento presentado, la calificación pudiera ser desfavorable, puesto que el mismo es documento público. Que entrar en más consideración a la hora de calificar que las del artículo 18 citado, se considera que implica excederse del dictado de dicho precepto, como han declarado las Resoluciones de 1 de junio de 1993 y 2 de octubre de 1981. II. Que conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, la fecha del asiento de presentación de la escritura es la de 27 de noviembre de 1996, sin que pueda prevalecer en el orden a la preferencia de entrada en el Registro, otro documento, como es el presentado por la entidad bancaria, con fecha 31 de diciembre de 1996. III. Que se conculca el principio consagrado en el artículo 25 de la Ley Hipotecaria, por cuanto que no se trata de la misma fecha, sino de inscripciones de fechas distintas cronológicamente. IV. Que tampoco se cumple lo que establece el artículo 97 de la Ley Hipotecaria. V. Que, por último, el artículo 38 de la Ley Hipotecaria consagra el principio «Prior tempore potior iure» y el principio de fe pública «Nihil prius fide».

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la escritura de 5 de noviembre de 1996, el mismo día de su presentación fue retirada para el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados. Que estando todavía retirada la escritura se requirió al Registrador para que no la inscribiese, ya que se encontraba pendiente de otorgamiento otra escritura de rectificación de la misma. Devuelta la escritura el 31 de enero de 1997, y dado el escaso tiempo que quedaba para la caducidad del asiento de presentación, se ordenó se procediera a su despacho y mientras se procedió a ello, tuvo entrada el 3 de febrero la escritura de rectificación, otorgada el 31 de enero de 1997, ante el Notario de Los Palacios, don Francisco-José Aranguren Urriza, otorgada por el Banco de Santander para sí y en representación de «Hipotebansa», y compareciendo en la escritura los mismos representantes del banco que en su día otorgaron la escritura rectificadora. En dicha escritura de rectificación, los comparecientes manifiestan que en la primera de las escrituras se sufrió el error de cancelar ambas hipotecas, cuando en realidad sólo procedía cancelar la hipoteca del Banco de Santander, debiendo dejar sin efecto la carta de pago y cancelación del préstamo hipotecario constituido a favor de «Hipotebansa», apoyándose en que el crédito que garantizaba la hipoteca constituida a favor de «Hipotebansa» no había sido satisfecho por el prestatario. Que se mantiene toda la nota de calificación, con base en los siguientes fundamentos de derecho: 1.º Que este recurso se plantea el juego que dentro de nuestro sistema registral puedan tener un posible conflicto entre el principio de prioridad y la calificación registral. Que nadie cuestiona la importancia que el principio de prioridad tiene dentro de nuestro sistema, dicho principio se contiene en preceptos aislados de la Ley Hipotecaria, como son los artícu-

los 17, 24, completado con el 25, 32 y 40 y otros del reglamento. Que ante él tiene que ceder la calificación que regula los artículos 18, 19, 65, 99 a 102 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento. 2.º Que, sin embargo, para determinar cual es el juego del principio de prioridad, debe destacarse su doble vertiente: 1— Unas veces actúa con carácter excluyente, de manera que el título que primero ingresa en el Registro cierra el mismo a todo título que, aún siendo de fecha anterior, ingresa con fecha posterior (caso de doble venta o de títulos relativos a derechos reales incompatibles). 2. Otras veces, el principio de prioridad actúa atribuyéndole al título primeramente presentado un rango preferente frente a otros títulos presentados con posterioridad. Se trata en estos casos de concurrencia de derechos reales no incompatibles entre sí. En estos supuestos la calificación ha de claudicar ante el principio de prioridad. Pero, en todo caso, para que entre en juego el principio de prioridad ha de tratarse de «títulos distintos» relativos a la misma finca, ya actúe en su función excluyente o de reserva de rango. A estos supuestos se refiere la Resolución de 6 de junio de 1993. Pero en el supuesto objeto de este recurso no se trata de dos títulos distintos, sino dos títulos que se complementan, otorgados por los mismos interesados, por lo que el primeramente otorgado, una vez rectificado no se puede concebir con independencia del título de rectificación y ambos deben ser tenidos en cuenta por el Registrador. 3.º Que reconociendo que se trata de títulos complementarios, el Registrador en su calificación ha de actuar a tenor del artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el 99 de la misma Ley. Ante ello no cabe duda que el asiento de presentación tiene su valor a efectos de la función calificadora, y como el citado artículo no distingue entre tipos de asientos, por lo que es lógico que también hayan de entrar en consideración los asientos de presentación referentes a títulos que guardan relación con otro título de cuya calificación se trata. En este sentido las Resoluciones de 9 de marzo de 1942, 31 de marzo de 1950, 16 de noviembre de 1956 y 22 de octubre de 1992. 4.º Que no se debe olvidar que se trata de cancelaciones de asientos registrales, donde juega un papel importante el artículo 82, párrafo primero de la Ley Hipotecaria. Que en este apartado cabe citar también el artículo 179 del Reglamento Hipotecario. Que la calificación recurrida se atiene a este precepto, ya que es sólo el acreedor hipotecario quien puede prestar su consentimiento cancelatorio, y este consentimiento es el que se da en los títulos concatenados, lo que obliga tener en cuenta ambos títulos al practicar las correspondientes cancelaciones. Al interesado en la cancelación sólo le queda la vía judicial. 5.º Que en todo lo demás se han cumplido los plazos previstos en el artículo 97 del Reglamento Hipotecario en cuanto a la calificación y despacho del documento.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla confirmó la nota del Registrador fundándose en que ambas escrituras se han tenido en cuenta en aplicación estricta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, puesto que no se está ante operaciones distintas recogidas en dos documentos públicos relacionados, sino ante la misma operación contemplada en dos escrituras otorgadas por los mismos interesados; el supuesto, por tanto, no permite la entrada en escena del principio de prioridad; que se ha cumplido el artículo 97, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario; y que nada puede objetarse a la nota conforme a los artículos 82, párrafo primero de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario.

VI

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que la escritura de fecha 5 de noviembre de 1996, sólo fue objeto de un único asiento de presentación de fecha 27 de noviembre de 1996 y nunca fue retirada dando lugar a otro asiento de presentación como mantiene el señor Registrador. 2. Que la rectificación de la primera escritura, se realizó prescindiendo del procedimiento previsto en el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, por lo que la parte interesada se vio privada de poder haber formalizado la oposición a la rectificación, conforme previene el artículo 218 de la misma ley. 3. Que no se debieron calificación simultáneamente la escritura de 5 de noviembre y la de rectificación, pues si bien los títulos no son incompatibles, si lo son las declaraciones contenidas en los mismos, por lo que estaría en juego el principio de prioridad que tiene como finalidad proteger al tercero que acceda al Registro. 4. Que en cuanto a la validez de los actos dispositivos contenidos en los documentos que han de ser calificados por el señor Registrador, conforme previene el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y reiterada jurisprudencia, la calificación vendrá limitada «por lo que resul-

te del título» y «la situación registral existente al momento mismo de su presentación en el Registro donde hubiere de inscribirse». Que entrar en más consideraciones a la hora de calificar se considera que implica excederse del dictado del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, como ha declarado la Resolución de 2 de octubre de 1981, entre otras. Que como fundamentos de derecho hay que señalar, aparte de los preceptos citados, los artículos 24, 25, 38, 97, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria y 329 del Reglamento Hipotecario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.232, 1.257, y 1.265 del Código Civil; 17, 18, 24, 25, 65, 141 y 248 de la Ley Hipotecaria y 433 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 9 de marzo de 1942, 31 de marzo de 1950, 16 de noviembre de 1956, 2 de octubre de 1981, 11 de diciembre de 1991, 22 de octubre de 1992, y 1 de junio de 1993,

1. El problema planteado en este recurso es el siguiente: Se presenta en el Registro por el deudor, dueño de la finca hipotecada una escritura de cancelación de hipoteca en la que los representantes —que son los mismos— de las dos entidades acreedoras manifiestan haber concertado con el deudor un primer préstamo hipotecario, que gravaba tres fincas, garantizándose con primera hipoteca, y un segundo, que gravaba las mismas fincas, y que constituyó la segunda hipoteca de ellas. Los representantes declararon haber recibido sus representadas las cantidades de ambos créditos, solicitando la cancelación de las hipotecas referidas. Con posterioridad y, antes del despacho del título anterior, se presenta por los mismos representantes, una segunda escritura, rectificando la primeramente presentada en el sentido de que sólo se daba carta de pago por la segunda hipoteca, pues la primera no había sido pagada. El Registrador cancela la segunda hipoteca, no realizando operación alguna en cuanto a la primera.

2. La calificación del Registrador no puede mantenerse, pues, además de que ha de atenerse al orden de presentación en el despacho de los documentos, el hecho de dar de carta de pago y consentir cancelación, aunque aparezca como un acto unilateral, no quiere decir que no produzca, por sí sola, efectos para cuya desvirtuación no basta con una nueva manifestación unilateral, en sentido contrario de quien la realizara. Dichos actos han producido, desde su realización, efectos a favor de terceros, y, por tanto, su desvirtuación precisará, bien el consentimiento del favorecido, bien la oportuna resolución judicial que confirme el error de hecho en que se incurrió al hacerlo. Téngase en cuenta que: a) la confesión, que hace prueba contra su autor, sólo mediante prueba de error de hecho, que no cabe en el presente expediente, puede desvirtuarse (cfr. artículo 1.232 del Código Civil); y b), adviértase cómo la constitución unilateral de hipoteca, no puede cancelarse simplemente por otra declaración unilateral contraria (cfr. artículo 141 de la Ley Hipotecaria);

Esta Dirección General ha acordado estimar el Recurso interpuesto, revocando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 11 de abril de 2000.—El Director general, Luis M.ª Cabello de los Cobos y Mancha.

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

9042

RESOLUCIÓN 12 abril 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Juana Gómez Morales, en nombre de don Ricardo García Triviño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Yecla, don Ángel Ogueta Fernández a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y cancelación de cargas, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Juana Gómez Morales, en nombre de don Ricardo García Triviño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Yecla, don Ángel Ogueta Fernández a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y cancelación de cargas, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En autos de procedimiento judicial sumario, número 852/80, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número 1, de Alicante, a instancia