

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14360 *Resolución de 19 de julio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ceuta, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria solicitada mediante una instancia privada suscrita por quien dice ser uno de los anteriores titulares de la finca.*

En el recurso interpuesto por don Juan Jesús Z. L. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Ceuta, don Enrique de Elera-San Miguel Hurtado, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria solicitada mediante una instancia privada suscrita por quien dice ser uno de los anteriores titulares de la finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Ceuta una instancia suscrita por quien dice ser y llamarse don Juan Jesús Z. L., por la que se solicita la cancelación de una inscripción de adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria alegando incongruencia omisiva del mandato; haberse omitido en el procedimiento judicial en que recayó el auto de adjudicación el cumplimiento del trámite de audiencia de las partes litigantes que prescribe el párrafo tercero del artículo 670-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y haberse omitido el trámite contenido en el artículo 691.2 del mismo Cuerpo Legal con relación a la deudora doña M.B.Z.L. A la instancia se acompaña copia no firmada del auto de adjudicación que causó la inscripción cuya cancelación se solicita y certificación expedida por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Ceuta en la que se hace constar que a doña M.B.Z.L., deudora cotitular de la finca, le fue notificada con fecha 17/03/2003 la convocatoria de la subasta pública, la cual se encontraba señalada y se llevó a efecto el día 08/04/2003. El Registrador extiende la siguiente nota de calificación: «En cumplimiento del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria se procede a la extensión de nota de calificación negativa de la instancia privada suscrita por don Juan Jesús Z. L. el seis de julio de dos mil nueve. Hechos: 1.º La instancia fue presentada erróneamente, como luego se dirá a las 11:34 horas del día seis de julio de dos mil nueve, correspondiéndole el asiento de presentación 422 del Diario 39. 2.º En dicha instancia se interesa «la nulidad de pleno derecho, por incongruencia omisiva del mandamiento (...) de la inscripción de la finca registral 8538 (...) a nombre de la entidad «Fincas de Ceuta, fincaceuta S.L.» 3.º Del examen de los libros resulta que en el historial registral de la finca aparece en su inscripción cuarta, firmada el veintisiete de agosto de dos mil ocho, la mencionada adjudicación a favor de la entidad «Fincas de Ceuta, ceutafinca». Igualmente, aparece practicada con la letra A anotación de embargo a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha diez de febrero de dos mil nueve. Como ha declarado con reiteración la Dirección General de Registros y del Notariado, el principio de salvaguarda judicial de los asientos, recogido en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, impone que las modificaciones o cancelaciones de asientos ya firmados sólo puedan realizarse bien mediante el consentimiento del titular o titulares registrales afectados, bien, mediante resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos. Esto es así incluso en el supuesto de que existan errores en la calificación que dio origen a la práctica del asiento correspondiente, como lo demuestra la también reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que limita el ámbito del recurso gubernativo a las calificaciones por las que

se suspende o deniega la práctica de asientos, excluyendo expresamente las calificaciones positivas. 4.º En todo caso, el principio de documentación pública que recoge el artículo 3 LH, en combinación con el artículo 420 RH, impide que puedan ser objeto de presentación documentos privados salvo en los casos legalmente admitidos, por lo que lo procedente es la anulación del asiento de presentación extendido erróneamente sobre la finca. Fundamentos de Derecho: Artículos 1.3, 3, 40, 82, 214 y 217 de la ley hipotecaria y 420 de su reglamento. Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 5 de setiembre de dos mil cinco, 31 de enero de dos mil seis y ocho de mayo de dos mil nueve resolución En su virtud, resuelvo: 1.º Denegar la cancelación solicitada por el defecto insubsanable de no acreditarse el consentimiento de los titulares registrales afectados o aportarse resolución judicial en procedimiento entablado frente a ellos 2.º Cancelar el asiento de presentación erróneamente extendido, en los términos que resultan del antecedente cuarto. Recursos (...). El Registrador, firmado Enrique de Elera-San Miguel Hurtado».

II

Contra la anterior nota de calificación, don Juan Jesús Z. L. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 3 de agosto de 2009 argumentando que de la instancia presentada con los documentos anexos a la misma se colige que sí tiene eficacia registral tendente a la nulidad de pleno derecho y la consiguiente cancelación total de la inscripción, ya que se constata fehacientemente en la citada instancia y en las alegaciones que la conforman y en los documentos a ella anexos la incongruencia omisiva del auto de aprobación del remate con el Procedimiento Judicial en el que se ha dictado, por manifiesta vulneración de los artículos 670-4 párrafo tercero y 691-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, normas de orden público, de inexcusable e ineluctable cumplimiento, que acorde al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, debieron operar la calificación negativa del mandato contenido en el referido auto judicial.

III

El Registrador emitió informe, mantuvo la calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; artículos 1, 33, 40, 66, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; artículos 314 a 331 de su Reglamento; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 de septiembre de 2005 y 31 de enero de 2006, entre otras.

1. La cuestión a resolver en el presente recurso es la de si se puede cancelar una inscripción en virtud de una instancia privada por la que se alega omisión del trámite de audiencia en el procedimiento de ejecución e incongruencia en el mandato contenido en el auto de adjudicación que causó la inscripción cuya cancelación se solicita -el Registrador, en su nota de calificación, deniega la cancelación solicitada, aunque no el asiento de presentación-.

2. La respuesta debe ser negativa. En efecto, como señala el Registrador en su nota, es doctrina reiterada de esta Dirección General (Vid. resoluciones citadas en los vistos entre otras muchas) que tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguarda de los Tribunales, con arreglo al artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento del o de todos los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (Vid. también artículos 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (Cfr. artículo 24).

3. En efecto, como se ha reiterado por este Centro Directivo, no es el recurso contra la calificación de los Registradores el procedimiento adecuado para la revisión de una inscripción practicada, ya que el ámbito de este recurso se circunscribe a las calificaciones del Registrador por las que se suspende o deniega la inscripción solicitada (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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 julio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.