

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4710 *Resolución de 28 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación positiva del registrador de la propiedad de Don Benito, por la que procedió a la inscripción de una escritura de transmisión de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don J. D. S., Abogado, en nombre y como administrador de la mercantil «Grupo Inmobiliario Diestro, S.L.», contra la calificación positiva del registrador de la Propiedad de Don Benito, don José Luis Azuara Muslera, por la que procedió a la inscripción de una escritura de transmisión de hipoteca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Don Benito, remitida a través de mensajería por «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», instancia suscrita en Barcelona el día 11 de octubre de 2013, por la que se solicita la inscripción de la hipoteca constituida a favor de «Caixa D'estalvis y Pensions de Barcelona» sobre las fincas registrales números 64.755, 64.761 y 64.765 de Don Benito, a favor de la entidad «Caixabank, S.L.», como cesión de activos y pasivos sujetos a la actividad financiera de la primera.

II

El registrador extiende la siguiente nota de despacho: «Registro de la Propiedad de Don Benito Nota de calificación Doc. 2702/13 El Registrador de la Propiedad que suscribe previo examen y calificación positiva del precedente documento, instancia suscrita el día once de octubre de dos mil trece por doña M. C. T. R., actuando como apoderada de CaixaBank, S.A., en virtud de escritura de poder otorgada por dicha sociedad a favor de Grupo B.C de Asesoría Hipotecaria, S.L. ante la notario de Barcelona doña María Dolores Giménez Arbona actuando en sustitución y para el protocolo de Don Tomás Giménez Duart, en fecha trece de junio de dos mil trece, bajo el número 1835 de protocolo, que causó inscripción 424 de la hoja B-41.232 de la entidad CaixaBank, S.A. y a su vez en virtud de la escritura de delegación de facultades otorgada por la sociedad Grupo B.C. de Asesoría Hipotecaria, S.L. ante la notario de Barcelona doña Berta García Prieto en fecha diez de julio de dos mil trece, protocolo número 2130 que causó la inscripción 526 de la hoja M-155.130 de dicha entidad, que queda archivada en el legajo correspondiente, que se presentó a las trece horas y treinta minutos del día quince de Octubre de dos mil trece, asiento número 1375 del diario 169, de conformidad con los artículos 18, 19.bis y 253 y concordantes de la Ley Hipotecaria, ha inscrito la transmisión de hipoteca a favor de Caixabank, S.A., al Tomo 2083, libro 7072 de Don Benito, folio 111, finca registral número 64.761, inscripción 4.^a, y al Tomo 2044 del archivo, libro 1050, folios 22 y 2, 64.765 y 64.755 de Don Benito, inscripción 4.^a Al margen de dichas inscripciones se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 343 del Reglamento Hipotecario, se hace constar que con fecha dos de mayo de dos mil doce fue expedida Certificación de titularidad y cargas al margen de la anotación letra A, de las fincas registrales números 64.761 y 64.765 de Don Benito. El asiento practicado se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales y, mientras no se declare su inexactitud, produce, en su caso, todos los efectos derivados de los principios de prioridad, inoponibilidad, fe pública registral y legitimación (arts. 1.3, 17, 32, 34, 38

y 97 de la Ley Hipotecaria), desde la fecha del asiento de presentación. Don Benito, a veintiuno de octubre de dos mil trece. El Registrador. Firmado: José Luis Azuara Muslera».

III

La anterior nota de despacho fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. D. S., abogado, en nombre y como administrador de la mercantil «Grupo Inmobiliario Diestro, S.L.», mediante escrito de fecha 23 de enero de 2014. En el mismo escrito se recurre otra calificación negativa del mismo Registro en relación con otro documento distinto por lo que, no pudiendo ser objeto ambos recursos de acumulación dada la falta de identidad objetiva entre los mismos, han dado lugar a sendas Resoluciones independientes (habiendo sido inadmitido el recurso en relación con la calificación positiva que dio lugar a la inscripción de la hipoteca a favor de la entidad «Caixabank S.A.», según Resolución de este Centro Directivo de fecha 25 de marzo de 2014 [2.ª]). En relación con el recurso objeto del presente expediente, se formulan las siguientes alegaciones: «(...) V.–Calificación improcedente de inscripción a favor de Caixaban, S.A., con fecha 21 de octubre de 2.013.–Esta calificación, es improcedente al no haber tenido acceso esta parte a la documentación de cambio de titularidad, que deducimos insuficiente para calificarla de positiva, sin al menos por ser preceptiva dar traslado y notificar fehacientemente con toda la documentación el cambio al deudor hipotecario. Este requisito básico, habría de haberse exigido por el Registro de la Propiedad previo a la calificación positiva, máxime cuando se está ejecutando un crédito hipotecario, produciendo indefensión a esta parte, que al ser empresa, no está protegido por las cláusulas abusivas por no tener la consideración de consumidor. El único fundamento de oposición a la Ejecución Hipotecaria en curso, es la falta de legitimación activa por no ser el ejecutante titular del crédito hipotecario. Por ello, esta falta de audiencia al interesado consagrado en el artículo 24 de la Constitución, nos produce indefensión que ha de conllevar la nulidad de actuaciones y de la inscripción de cambio de titularidad con calificación positiva. También se conculca con esta calificación positiva, el principio de prioridad de despacharse los documentos por el orden riguroso que han sido presentados, ya que no consta despachado la segunda calificación negativa de la certificación requerida por el Juzgado. VI.–Consideraciones Generales.–Aunque es doctrina de ese Centro Directivo (Resoluciones de 18 de octubre de 2007 y 26 de octubre de 2012, entre otras muchas) según la cual el recurso ante esta Dirección General sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias del asiento solicitado, pero no frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento o se expide la correspondiente certificación. No obstante, dado que, esta acreditado que se ha inscrito en el Registro la cesión o transmisión del crédito hipotecario a favor entidad ejecutante, cuando no era la titular inscrita cuando se insta la ejecución y, por otra, el Registrador, por puro formalismo no ha expedido la Certificación requerida por el Juzgado, al quedar indefenso a ésta parte debe atender al principio *pro actione* y, como en otras resoluciones recientes, ese Centro Directivo debe entrar en el fondo de la cuestión planteada. Como ha señalado reiteradamente ese Centro Directivo, no cabe duda que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículo 1.875 del Código Civil y artículos 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Debe añadirse a ello, la función esencialmente protectora de la posición del deudor que tiene todo el procedimiento registral. La ejecutividad del procedimiento se compensa con la celosa protección de los derechos del ejecutado, de manera que solo podrá procederse en los términos proclamados por los asientos registrales (Resolución-11-oct-13). Es importante en el caso que nos ocupa como en numerosas ocasiones hace referencia ese Centro el auto número 133/2012 de AP

Castellón-S-3.^a: «El trámite de la solicitud y obtención de la certificación registral para su aportación al procedimiento “no tiene otro sentido que la comprobación de la vigencia del derecho en que se funda la ejecución”. Porque “... el carácter sumario, y con limitadas causas de oposición del procedimiento de ejecución de título no judicial, debe comportar un control estricto de los títulos que pueden dar lugar a la misma...”, y porque es doctrina jurisprudencial que el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria, por la extraordinaria limitación de la cognición procesal que comporta, “... exige en contrapartida una escrupulosa observancia de los requisitos formales legalmente establecidos...”. Con un trasfondo de defensa del deudor, el auto entiende que en el procedimiento hipotecario, dada su especialísima naturaleza, “el título en que se basa la ejecución hipotecaria (art. 685) y la inscripción registral acreditada mediante la certificación (art. 688) han de ser suficientes por sí mismos para la incoación y el posterior progreso del procedimiento”. Las entidades financieras: éstas, en sus minutas prerredactadas con carácter general, imponen a los deudores la renuncia a ser notificados de la cesión del crédito, conforme lo permite el artículo 242 del R.H., y siendo esto así resulta que, de ordinario, el deudor para no verse perjudicado y obrar con garantías, debe atenerse en cuanto al pago a los pronunciamientos vigentes del Registro de la Propiedad, pues legalmente puede acogerse a ellos, y aún más, le convendrá hacerlo para proteger sus intereses, teniendo en cuenta que los pronunciamientos registrales omitidos, de ordinario por inactuación de la cesionaria, no le son oponibles (art. 32 L.H.), circunstancia que deberá inexcusablemente tener presente el órgano ejecutante para evitar perjuicios y responsabilidades exigiendo la inscripción del derecho del acreedor-cesionario ejecutante. Y todo ello sin perjuicio, por supuesto, de que: “Si en los casos en que deba hacerse, se omite dar conocimiento al deudor de la cesión del crédito hipotecario, será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta” (art.-151-L.H.). Por lo expuesto, Suplico a la Dirección General de Registros y del Notariado, Tenga por presentado en tiempo y forma este recurso, revocando las notas de calificaciones del Registrador referenciadas para que se proceda sin más requisitos a remitir la certificación interesada por el Juzgado y anular la inscripción de las Fincas a nombre de Caixabank, S.A. (...) Otrosí digo: Que Interpuesto recurso contra la calificación ha de estarse a lo previsto en el artículo 327 LH en lo relativo a vigencia del asiento de presentación del documento cuya calificación se recurre. Todos los plazos quedan en suspenso hasta la-resolución-definitiva-del-recurso (art.-66-LH)».

IV

El registrador emitió informe el día 3 de febrero de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, el registrador no cuestiona ni la presentación en plazo del recurso ni la legitimación del recurrente en relación con el recurso contra la concreta calificación a que se refiere esta Resolución.

V

Mediante diligencia para mejor proveer acordada por este Centro Directivo, cumplimentada mediante certificación librada por el registrador de la Propiedad de Don Benito, de fecha 24 de marzo de 2014, y remitida a este Centro Directivo por vía telemática en la misma fecha, se acredita la práctica de la inscripción del documento calificado en los términos transcritos en el anterior antecedente de Hechos de esta Resolución, y de la extensión de la correspondiente nota en el Libro Diario del Registro.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1876 del Código Civil; 225, 448, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 104, 132, 133, 134, 211 a 220, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012 y 18 de enero y 8 de mayo de 2013.

1. Nuevamente este Centro Directivo tiene que precisar cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

2. A la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede prosperar pues, practicados los asientos en el Registro, los mismos se hallan bajo salvaguardia judicial y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad de la práctica de dichos asientos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 28 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.