

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1891** *Resolución de 18 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la notificación de cancelación de asiento de dominio llevada a cabo por la registradora de la propiedad de Gijón n.º 5.*

En el recurso interpuesto por don J. L. I. P., abogado, en representación de la compañía «Prinmupi Daoili, S.L.» contra la notificación de cancelación de asiento de dominio llevada a cabo por la registradora de la Propiedad de Gijón número 5, doña María Paz Pastora Pajín Collada.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Gijón número 5 consta el particular de la finca número 16.997 de cuyo contenido es relevante, a los efectos de este expediente, lo siguiente: Inscripción 3ª de dominio a favor de don E. A. I.; Inscripción 5ª de hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Galicia; Nota al margen de la anterior del siguiente tenor literal: «Expedida con fecha de hoy certificación de dominio y cargas de esta finca para el procedimiento de ejecución hipotecaria número 991/09, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Gijón, en ejecución de la hipoteca a que se refiere la adjunta inscripción 5ª, en virtud de Mandamiento expedido el 31 de julio de 2009 por el Secretario Judicial del referido Juzgado; que se presentó a las 16 horas y 55 minutos del día 10 de septiembre de 2009, según asiento 2463 del Diario 73; notificándose la expedición de esta certificación a los titulares de las Anotaciones de Embargo letras A y B y al titular actual de la finca según la inscripción 6ª. Gijón, a 12 de septiembre de 2009.»; Inscripción 6ª de dominio, por aportación, a favor de la compañía recurrente «Prinmupi Daoili, S.L.» a cuyo margen consta nota de cancelación; Inscripción 7ª de adjudicación a favor de la compañía «NCG División Grupo Inmobiliario, S.L.», en virtud de los autos de ejecución de la hipoteca referenciada, inscripción 5ª; Inscripción 8ª de cancelación de las inscripciones 5ª y 6ª (además de una anotación sin relevancia en este expediente) como consecuencia de la inscripción de la ejecución antes referenciada.

II

Como consecuencia de la práctica de las inscripciones 7ª y 8ª de dominio y cancelación a que se ha hecho referencia, la registradora titular lleva a cabo la notificación del siguiente tenor: «Registro de la Propiedad de Gijón nº 5. María Paz Pastora Pajín Collada, registrador de la Propiedad numero cinco de Gijón. De conformidad con el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el artículo 143 párrafo cuarto del Reglamento Hipotecario, comunico a V. I. que con esta fecha se cancelado la inscripción 6ª de aportación de la finca 16.997, al folio 56 del libro 354 de la Sección 2ª, tomo 2.360, a favor de la entidad Prinmupi Daoili S.L., practicada en virtud de escritura otorgada en Gijón el 26 de Septiembre de 2007, ante el Notario Don José Eduardo García Pérez, nº 2213 de protocolo, por haberse adjudicado la finca a la entidad NCG División Grupo Inmobiliario S.L., en méritos del procedimiento de Ejecución Hipotecaria nº 991/2009, seguido en el Juzgado de Primera Instancia Nº Cuatro de Gijón, y ordenarse dicha cancelación en virtud de Mandamiento expedido el 12 de Julio de 2012 por el Secretario Judicial del citado Juzgado. Gijón, a 21 de Septiembre de 2012. - El registrador, (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Don J. L. I. P., abogado, en la representación alegada, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 7 de noviembre de 2012, contra la cancelación de la titularidad dominical de su representada y contra la subsiguiente inscripción de dominio en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que el hecho de que la demanda se haya realizado con manifiesto error y desconocimiento de la realidad registral no puede perjudicar los derechos de un tercero de buena fe (sic) (la compañía «Prinmupi Daoili, S.L.») que ha sido ajena al citado procedimiento; Que la demanda fue dirigida exclusivamente contra la persona del anterior titular por lo que no puede vincular al actual titular; Que no puede proceder a inscribirse a favor de la ejecutante por ser de propiedad de la recurrente desde antes de iniciarse el procedimiento de ejecución por contravenir principios como el de seguridad jurídica, publicidad registral, tracto sucesivo, principio de legalidad y ser fuente de responsabilidades; Que el titular registral no se constituyó nunca como parte en el procedimiento lo que impide la cancelación que habría exigido un proceso judicial ante la titular registral; Que los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo obligan a denegar la practica de un asiento en el caso de que el titular registral sea persona distinta contra la que se dirige el procedimiento; Que el principio constitucional de salvaguarda jurisdiccional y el principio de tracto sucesivo impiden extender las consecuencias de un procedimiento a quien no ha sido parte en el; Que se produce indefensión por lo que se atenta contra el principio de tutela judicial efectiva y sus corolarios registrales de legitimación y tracto sucesivo. Que el registrador está sujeto al principio de legalidad y tracto sucesivo por lo que no puede cumplir resolución judicial alguna que los vulnere; Que solicita que se declare la nulidad de la inscripción de dominio a favor de «NCG División Grupo Inmobiliario, S.L.» y se proceda a la rectificación del Registro manteniendo la titularidad registral a favor de «Prinmupi Daoili, S.L.»

Junto con el escrito de recurso se aporta una variada documentación.

IV

Llevada a cabo la comunicación al Juzgado de Primera Instancia número 4 de Gijón a los efectos de realizar alegaciones, la secretaria de dicho Juzgado, doña C. G. L., remite para que se una al expediente diligencia de ordenación de fecha 12 de noviembre de 2012 en la que se acuerda librar testimonio (que se acompaña) de las diligencias de notificación a la compañía «Prinmupi Daoili, S.L.» de la diligencia de ordenación de 13 de julio de 2010, del auto despachando ejecución de 31 de julio de 2009, de la diligencia de ordenación señalando subasta y de otra posterior con el mismo objeto, junto con otros testimonios de escritos que constan en autos.

V

La registradora emitió informe el día 10 de diciembre de 2012 elevando el expediente a este Centro Directivo.

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 este Centro Directivo 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 y 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012.

1. Nuevamente este Centro Directivo tiene que precisar cual 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 [RJ 2000, 6275]), 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 ordenados por la autoridad judicial como consecuencia del ejercicio de una acción directa contra bienes hipotecados, 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 en la práctica de dichos asientos. No procede por tanto entrar en la argumentación del recurrente sobre si ha tenido o no la posición prevista en el ordenamiento en el ámbito del procedimiento judicial que ha provocado la alteración del contenido del Registro: las cuestiones relativas a la validez o nulidad de las inscripciones practicadas han de ser ventiladas en el procedimiento legalmente establecido y no en el presente que, como queda dicho, tiene limitado su conocimiento a la calificación negativa emitida por un registrador en el ámbito de su competencia. Tampoco procede en consecuencia entrar en el análisis de la documentación aportada con el recurso que deberá, en su caso, recibir la oportuna valoración en el procedimiento que corresponda.

3. Sin perjuicio de lo anterior es preciso igualmente recordar, dadas las alegaciones de indefensión que contiene el escrito de recurso, que el derecho real de hipoteca «sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida» (artículos 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria) por lo que, salvo contadísimas excepciones, todo titular posterior al derecho de hipoteca está sujeto al mismo en los términos establecidos en la Ley. Si el tercero considera que su posición jurídica no ha sido respetada en el procedimiento en los términos establecidos en la propia Ley (artículos 685, 686, 689 y 696 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) tiene expeditas las vías legales para la reparación de su posición jurídica entre las que no se encuentra, como queda reiterado, el recurso previsto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 18 de enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.