

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6387 *Resolución de 24 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vic n.º 3 a hacer constar la nulidad de una inscripción de hipoteca solicitada en una instancia.*

En el recurso interpuesto por don I. P. I. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vic número 3, doña Luz Sunyer de la Puente, a hacer constar la nulidad de una inscripción de hipoteca, solicitada en una instancia suscrita por el ahora recurrente.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita por don I. P. I., se solicitaba la cancelación de una inscripción de hipoteca, por ser nula a juicio del solicitante, en base a los argumentos que exponía en la instancia que presentaba.

II

Presentada el día 9 de septiembre de 2019 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vic número 3, fue calificada objeto de la siguiente nota de calificación:

«Luz Sunyer de la Puente, registradora del Registre de la Propietat número tres del districte hipotecari de Vic, previa calificación, de conformidad con el artículo 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, extendiendo nota de calificación bajo número 145/2019, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

1) El día nueve de Septiembre de dos mil diecinueve se presentó en este Registro una Instancia privada, de fecha seis de septiembre de dos mil diecinueve, que motivó el asiento de presentación número 821, del diario 12.

2) En la misma, el señor I. P. I., titular de una mitad indivisa de la finca registral número 1.153 de Balenyá, solicita que se haga constar la nulidad de la inscripción 18.ª de hipoteca que grava la finca, a favor de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

3) Que no es posible proceder a la práctica de la anulación solicitada, ni tampoco la cancelación registral de la hipoteca, siendo preciso para ello la presentación en este Registro de la correspondiente escritura pública de cancelación de hipoteca o de la Sentencia judicial firme en la que se decrete la relacionada cancelación o nulidad.

Fundamentos de Derecho.

1. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.”

2. El artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.”

3. Y finalmente, el artículo 82 también de la Ley Hipotecaria señala: “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley.

A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.”

Por todo ello, se suspende la práctica de las operaciones solicitadas hasta la subsanación en su caso de los defectos señalados.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Quien esté legalmente legitimado podrá (...)

Vic, diez de octubre de dos mil diecinueve. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Luz Sunyer de la Puente.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. P. I. interpuso recurso el día 29 de octubre de 2019 mediante escrito con el siguiente tenor literal:

«Por medio del presente escrito, vengo a formular recurso gubernativo, contra la Calificación Negativa de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad Número tres de Vic, emitida con fecha 10 de octubre del 2019, por la petición de Nulidad de Pleno Derecho de la Inscripción 18.ª de la Finca registral número 1153 de Balenya, de la que soy Propietario, al haber inscrito y haberse postulado el Banco de Bilbao Vizcaya Argentaria SA, como Parte en el Contrato como Acreedor-Prestamista, cuando nunca lo ha sido.

Es de dominio público, que las entidades de Cajas de Ahorros, entre la que se encuentra la desaparecida Caixa D’Estalvis Comarcal de Manlleu, que posteriormente después de varias Fusiones por Absorción se convirtió en el banco Unnim Banc SA.

Posteriormente y por imperativo legal, la mencionada entidad financiera, fue objeto de ingresos atípicos, mediante ayudas Estatales, por más de 5.800 Millones de euros,

cuyos importes, se atomizaron para cubrir y amortizar las cuentas de crédito y de préstamo con garantía hipotecaria, como ha sido el Contrato inscrito en la Finca de referencia.

En la Hoja Registral, no aparecen ni quedan reflejados, ninguna de las Transmisiones de los Contratos entre las empresas citadas, ni tampoco consta inscrito la Transmisión del Contrato a la Sareb, previo pago por el FROB del 63,00% del valor en Libros, condiciones imperativas para que B.B.V.A. absorbiera el resto del negocio bancario.

Habida cuenta de que prevalece, sobre cualquier otra cuestión, el “Principio de Tracto Sucesivo Registral”, a no ser de que se esté ante el ocultamiento de la inexistencia de título falso y nulidad del negocio jurídico celebrado entre terceros, para contrariar el orden público, y para provocar engaño bastante a esta parte, al postularse un tercero sin ser ni parte, ni acreedor ni prestamista en el Contrato original.

Atendiendo a lo dispuesto en los Arts. 33 y 34 de la LH., atendiendo Sentencias del Tribunal Supremo, 709/2002, 5/2/2002, señala que: “constituye el orden público la expresión que se le da a la función de los principios generales del derecho en el ámbito de la autonomía privada, consistente en limitar su desenvolvimiento en lo que los vulnera y que, básicamente, hoy han de tenerse en cuenta, como integrantes del orden público, los derechos fundamentales reconocidos en la ‘Constitución’, así como la Sentencia de lo Contencioso del TS, n.º 3054/2008, 19/6/2008, que entiende al “orden público como el conjunto de aquellos valores fundamentales e irrenunciables sobre los que se apoya nuestro entero ordenamiento jurídico”.

En definitiva se trata de que tanto la Dirección General a la que vengo a dirigirme como el propio Registro de la Propiedad, preserven los Valores y Derechos recogidos en nuestra Constitución, por todo lo anterior, vengo a formular en tiempo y forma, recurso gubernativo contra la calificación negativa propuesta por la titular del Registro de la Propiedad de Vic, y se sirvan emitir los preceptivos requerimientos al presunto acreedor prestamista, para que aporte dentro del plazo legal correspondiente copia auténtica de todos y cada uno de las Transmisiones habidas, del Contrato ofertado en su día por la Caja de Ahorros Comarcal de Manlleu, desde la desaparición de la Caja de Ahorros Comarcal de Manlleu, hasta la actualidad, con mención expresa a la identificación del Contrato del que soy titular, así como de todas o cualquier cantidad dineraria que hayan recuperado y/o anticipado, por imperativo legal por causa de mi Contrato y de la Garantía sobre la Finca 1153 de Balenya.

En definitiva se trata de que esta Dirección General y el propio Registrador, disponen de autoridad suficiente, para exigir la documental que refleje la veracidad registral con la veracidad contractual, según las sanas reglas del Art. 1 y 38 de la LH.

Asimismo, vengo a solicitar, que se me facilite copia tanto de los requerimientos realizados tanto por el Registro como por esta Dirección General al BBVA, así como copia de cualquier documento que se aporte al presente Recurso Gubernativo.»

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 6 de noviembre de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 38, 40, 66, 82, 83, 214, 217, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Constitución Española, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009, 17 de julio de 2010, 14 de noviembre de 2014, 19 de enero de 2015 y 17 de abril de 2015.

1. El día 9 de septiembre de 2019 se presentó en el Registro de la Propiedad de Vic número 3 una instancia suscrita por don I. P. I., en la que se solicitaba la cancelación

de una inscripción de hipoteca, por ser nula a juicio del solicitante, en base a los argumentos que exponía en la instancia que presentaba.

2. Conforme a los artículos citados en los vistos, una vez practicado un asiento en los libros del Registro de la Propiedad, sólo podrá ser el mismo rectificado, anulado o cancelado, mediante documento público en el que conste que presta su consentimiento a dicha operación, el favorecido por el derecho inscrito, o bien, en virtud de resolución judicial firme, en la que el titular del derecho inscrito haya tenido la posibilidad de ser oído, para evitar su indefensión, pero el recurrente pretende que se considere una inscripción como nula, simplemente porque él razona que es así, sin audiencia del titular de la inscripción supuestamente nula, sin un documento público o sin una resolución judicial firme que lo declare.

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 salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 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).

Las pretensiones del recurrente exceden el ámbito del recurso, que se ciñe en determinar si una calificación registral ha de ser mantenida o revocada, y pretende de esta Dirección General que se recaben documentos o pruebas que avalen sus razonamientos, que evidentemente no pueden tener curso a través de la vía de este recurso. 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 (cfr. artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Conforme a los preceptos citados y a las propias alegaciones del recurrente, la vía para intentar lograr su pretensión no puede ser otra, que la de acudir a los tribunales de Justicia en demanda dirigida contra el titular registral de la inscripción supuestamente nula, y solicitando en la misma demanda la rectificación del Registro de la Propiedad (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria).

Por todo ello, el recurso debe ser desestimado.

En consecuencia, 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, 24 de enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.