

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7197 *Resolución de 28 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granollers n.º 3 a practicar asiento de presentación de una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don S. M. M. y doña A. F. M. contra la negativa del registrador de la propiedad de Granollers número 3, don Antonio Cumella Gaminde, a practicar asiento de presentación de una instancia privada.

Hechos

I

Los consortes don S. M. M. y doña A. F. M. son propietarios, por mitades indivisas, de la finca registral número 1.676 de Cànoves i Samalús. Mediante escrito, de fecha 8 de agosto de 2019, suscrito por don C. G. S., presidente de «La Asociación Unión Usuarios Bancarios», obrando –según manifestó– como mandatario de los referidos consortes, en unión de un informe pericial de fecha 10 de julio de 2019, se solicitó la rectificación de las inscripciones 8.^a, 9.^a y 10.^a que reflejaban a «Caixa d'Estalvis de Catalunya» como titular de dos derechos reales de hipoteca, a fin de éstos queden inscritos a favor de la entidad «Spain Residential Finance, S.A.R.L.».

II

Presentado el referido escrito en el Registro de la Propiedad de Granollers número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

I. Los consortes don S. M. M. y doña A. F. M. son propietarios, por mitades indivisas, de la finca n.º 1676 de Cànoves i Samalús (Barcelona), que se describe como sigue: Urbana.–Casa, destinada a vivienda unifamiliar, sita en término de Cànoves i Samalús, (...) que consta de planta subterránea, de superficie construida doscientos sesenta y tres metros doce decímetros cuadrados, destinada a zona de servicios formada por garaje, porche, cuarto de máquinas y depósito de agua; planta baja, de superficie construida doscientos cincuenta metros noventa y tres decímetros cuadrados, destinada a vivienda y que consta de salón, comedor, cocina, despensa, lavadero, tres dormitorios, dos baños y terraza exterior y planta piso primero, bajo cubierta, de superficie construida ciento cinco metros veintidós decímetros cuadrados, destinada a biblioteca, almacén bajo cubierta y terraza exterior; el resto del terreno se destina a patio o jardín alrededor. Se ha edificado sobre parte de una porción de terreno que ocupa una superficie de dos mil cuatrocientos noventa y un metros dos decímetros cuadrados, y linda: al Norte, con resto de que se segregó, en su mayor parte mediante barranco; al Sur, con parcela 14-B del plano de Urbanización de la total finca; al Oeste, parte con final de calle por donde tiene su entrada, y parte con futuro vial; y al Este, con las parcelas números 19, 20, 21 y 226 de la manzana A del plano de la total finca. Constituye la parcela 14-A del plano de urbanización de la total finca.

II. Mediante escritura autorizada en fecha 26 de abril de 2000 por el Notario de L'Hospitalet de Llobregat, don Jesús Julián Fuentes Martínez, protocolo n.º 1009, concretada mediante escritura autorizada en fecha 21 de marzo de 2003 por el Notario

de L'Hospitalet de Llobregat, don Eusebio J. González Lasso de la Vega, protocolo n.º 729, la entidad "Caixa d'Estalvis de Catalunya" concedió a los consortes una disponibilidad de crédito hasta un límite de cuarenta millones de pesetas, equivalentes a 240.404,84 euros; y en garantía del saldo definitivo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito abierta a estos efectos se constituyó hipoteca de máximo a favor de la entidad acreedora, que causó las inscripciones 8.ª y 9.ª en el historial jurídico de la descrita finca.

III. Mediante escritura autorizada en fecha 31 de mayo de 2006 por el Notario de L'Hospitalet de Llobregat, don Daniel Tello Blanco, protocolo n.º 1220, la entidad "Caixa d'Estalvis de Catalunya" concedió a los citados consortes un préstamo por importe de 100.000 euros; y en garantía de su devolución se constituyó hipoteca a favor de la entidad acreedora, que causó la inscripción 10.ª en el historial jurídico.

IV. Mediante escrito de fecha 8 de agosto de 2019, suscrito por don C. G. S., presidente de la "La Asociación Unión Usuarios Bancarios", obrando –según manifestó– como mandatario de los consortes propietarios de la finca n.º 1676 de Cànoves i Samalús, en unión de un "informe pericial" de fecha 10 de julio de 2019, se solicita la rectificación de las inscripciones que reflejan a "Caixa d'Estalvis de Catalunya" como titular de las relacionadas hipotecas, a fin de éstas queden inscritas a favor de la entidad "Spain Residential Finance S.A.R.L.". El escrito fue retirado con posterioridad y aportado de nuevo a esta Oficina el pasado 3 de diciembre de 2019.

Fundamentos jurídicos.

Conforme al artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Preceptúa por su parte el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que, para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo 2, 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.

La Dirección General de los Registros y del Notariado (véase, por todas, la Resolución de 4 de junio de 2018) tiene establecido que dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 LH), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. La negativa a la práctica de un asiento de presentación deberá realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

En el caso presente, al problema de la falta de título formal, se añade el que deriva del principio de salvaguardia de los asientos registrales por los Tribunales de Justicia (artículo 1.3 LH), principio éste que se inspira en la defensa material de los derechos publicados por el Registro y que exige, para provocar la toma de razón de cualquier modificación jurídico-real en el Registro, que concurra el consentimiento del titular registral o se obtenga una resolución judicial que así lo ordene (artículo 40 d) LH).

Calificación negativa.

El Registrador que suscribe, a la vista de los antecedentes fácticos y jurídicos examinados, acuerda denegar la práctica del asiento de presentación en el Libro Diario.

La anterior calificación registral negativa podrá (...)

Granollers, a 4 de diciembre de 2019 (firma ilegible). Fdo. Antonio Cumella Gaminde. Registrador de la Propiedad de Granollers 3.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. M. y doña A. F. M. interpusieron recurso el día 13 de diciembre de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Por medio del presente escrito, venimos a solicitar a la Dirección General, en su potestad como Autoridad y como máximo garante, de los “Principios sobre Tracto Sucesivo Registral y Sobre Publicidad Registral”, que impida un Fraude de Ley, al permitir, que un tercero, que no tiene nada que ver con el Contrato de Crédito y con la Garantía Hipotecaria, que se ofreció en su día, contra la vivienda de la que somos propietarios por Título Legítimo, finca 1.676 de Canoves i Samalus.

Es de dominio público, que las entidades de Cajas de Ahorros, entre la que se encuentra la desaparecida Caja de Ahorros de Catalunya que posteriormente después de varias Fusiones por Absorción se convirtió en el banco Catalula [sic] Banc S.A., luego por imperativo legal el Contrato pasó a manos de la Sareb, para posteriormente, una vez pagado con los Fondos Públicos recibidos, pasar a manos de un tercero con domicilio fuera del estado español, Transmisiones del Contrato que ha sido reconocido expresamente por escrito por la propia Presidencia del BBVA, en definitiva que el contrato ha sufrido varias Transmisiones a terceros, siendo los datos a fecha de hoy, localizados los siguientes:

1.º En 9 de Julio del 2010. el negocio bancario en su integridad es asumido por el nuevo banco. Cataluña Banc S.A., no consta dicha transmisión en la Hoja Registra [sic] N.º 2.842, y esto era de dominio público.

2.º Con fecha 16 de agosto del 2018. Presidencia del BBVA: reconoce abiertamente y por escrito, que con fecha 28 de diciembre del 2012. Transmitió la “Cartera Hércules” a la Sareb, documento que se ha protocolizado ante Notario de La Roca del Valles, en su número 632.

3.º También en dicha fecha, y en el mismo protocolo Notarial, el BBVA reconoce expresamente, que los mismos “Contratos” que fueron Transmitidos a la Sareb, se vuelven a “Vender” a The Blackstore Groip. en fecha 17 de Julio del 2014. ante Notario.

4.º El BBVA reconoce expresamente que los mismos “Contratos” que componen la “Cartera Hércules”, entre los que se encuentran los de la finca 2.842, se vuelven a “Vender” por Precio a FTA 2015, Fondo de Titulización, con fecha 15 de abril del 2015.

5.ª Con fecha 14/12/2017 se ejecuta otra transmisión del contrato parcial a favor de SRF 2017-2 Fondo de Titulización.

Al día de hoy desconocemos el destino del contrato.

En la Hoja Registral, de la finca 1.676, 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 BBVA. absorbiera el resto del negocio bancario. Ni tampoco queda acreditado el pago de AJD.

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”.

Hemos venido a solicitar al registrador, que en aras de hacer prevalecer el “Principio sobre Tracto Sucesivo Registral y Publicidad Registral” que requiera al banco, Banco de Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. copia autentica de todas las transmisiones de los contratos, ejecutados en contra del cliente consumidor, y propietario legítimo de la Finca 1.676, y a espaldas del Registro, lo que al día de hoy nos lleva a pensar, de que las informaciones registrales de las fincas, al día de hoy, son totalmente falsas o han sido falseadas, y que dicha información no tiene nada que ver con la realidad jurídico-contractual, por ello se viene a solicitar la Intervención de la Dirección General de los Registros y del Notariado, para preservar dichos “Principios”.

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, lo solicitado, y se sirvan emitir los preceptivos requerimientos al presunto acreedor prestamista, para que aporte dentro del plazo legal correspondiente copia autentica de todos y cada uno de las Transmisiones habidas, del Contrato ofertado en su día por la Caja de Ahorros de Cataluña, desde la desaparición de la Caja mencionada 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 1.676, de Cánoves i Samalús.

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 reales del Art. 1 y 38 de la LH.

Solicitamos:

Que se nos 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 escrito de petición de nulidad de las inscripciones que ha ejecutado el BBVA en la finca mencionada.

Así como que, se proceda por esta Dirección General, a exigir al BBVA y a terceros, que aporten los Títulos originales de todas las transmisiones del activo financiero que soporta la finca 1.676. como garantía y de la cual somos titulares propietarios por título legítimo, se inscriban y quede constancia de las mismas en la Hoja Registral de la finca 1.676 de Canoves i Samalus, de común acuerdo con lo dispuesto en los “Principios sobre Tracto Sucesivo Registral” y “Principios de Información Registral”, de no ser así, esta Dirección General amparará [sic] el fraude ejecutado por el BBVA, en contra de dichos principios».

IV

El registrador de la Propiedad de Granollers número 3, don Antonio Cumella Gaminde, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de febrero, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 19 de diciembre de 2006, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 19 de junio y 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo y 23 de agosto de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 5 y 20 de febrero,

27 de marzo, 9 de julio y 25 de septiembre de 2015, 14 de marzo y 20 de julio de 2016, 5 de mayo de 2017 y 10 de abril y 13 de noviembre de 2019.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador de la Propiedad de Granollers número 3 a practicar el asiento de presentación de una instancia privada aportada por quien dice representar a los titulares registrales de una finca. Mediante dicha instancia se solicita que se rectifiquen una serie de inscripciones de hipoteca en las que figura como titular «Caixa d'Estalvis de Catalunya», a fin de éstas queden inscritas a favor de la entidad «Spain Residential Finance, S.A.R.L.».

El registrador deniega la práctica del citado asiento de presentación porque, con arreglo a lo previsto en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, los documentos privados, salvo en casos excepcionales previstos por la ley, no son título formal adecuado para ello. Además, también impide el acceso al Registro de esta pretensión, el principio de salvaguardia de los asientos registrales por los tribunales de Justicia (artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), principio este que se inspira en la defensa material de los derechos publicados por el Registro y que exige, para provocar la toma de razón de cualquier modificación jurídico-real en el Registro, que concurra el consentimiento del titular registral o se obtenga una resolución judicial que así lo ordene (artículo 40 d) Ley Hipotecaria).

Los ahora recurrentes solicitan de esta Dirección General: «Que se nos 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 escrito de petición de nulidad de las inscripciones que ha ejecutado el BBVA en la Finca mencionada. Así como que, se proceda por esta Dirección General, a exigir al BBVA y a terceros, que aporten los Títulos originales de todas las Transmisiones del Activo Financiero que soporta la Finca 1.676. como Garantía y de la cual somos Titulares Propietarios por Título Legítimo, se inscriban y quede constancia de las mismas en la Hoja Registral de la Finca 1.676 de Canoves i Samalus, de común acuerdo con lo dispuesto en los «Principios sobre Tracto Sucesivo Registral» y «Principios de Información Registral»».

2. Resulta conveniente, antes de entrar a analizar el fondo de la calificación impugnada, hacer algunas aclaraciones sobre el funcionamiento del Registro de la Propiedad y el objeto del recurso.

Conforme a lo establecido en el primer párrafo del 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». En nuestro sistema registral rige el principio de voluntariedad de la inscripción. De ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados expresamente por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, y mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes al caso concreto.

Según la reiterada 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 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), 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.

Por todo ello, han de ser rechazadas las pretensiones de los recurrentes encaminadas a que, o bien el registrador, o bien esta Dirección General, requieran a determinadas entidades bancarias a fin de que presenten en el Registro los correspondientes títulos que permitan actualizar la titularidad registral de ciertos derechos reales de hipoteca.

3. Entrando en la revisión de la decisión adoptada por el registrador de denegar la práctica del asiento de presentación de la instancia privada aportada por don C. G. S., ha de recordarse que, dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral

produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante ese supuesto, ya que se trata de una instancia privada cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino demandar del registrador la realización de una serie de requerimientos a terceras personas para que aporten los títulos necesarios para actualizar la titularidad registral de determinadas inscripciones de hipoteca.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 febrero de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.