

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19456 *Resolución de 25 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad interina de O Barco de Valdeorras, por la que se suspende la calificación de un mandamiento derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña F. B. A. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de O Barco de Valdeorras, doña Victoria Pérez de la Cruz Martínez, por la que se suspende la calificación de un mandamiento derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En mandamiento, expedido el día 31 de mayo de 2022 por doña M. C. A. M., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de O Barco de Valdeorras, donde se seguía el procedimiento de ejecución hipotecaria número 271/2009 a instancias de «Master Financiación y Créditos, S.L.», se ordenaba la cancelación de la anotación preventiva de embargo acordada en el procedimiento, extendida sobre dos fincas registrales, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores a que se refería el antecedente de hecho primero de la resolución de aprobación de la adjudicación, que, por testimonio, se acompañaba al citado mandamiento, incluso las que se hubieren verificado después de la expedida la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Asimismo, se acompañaba copia literal de la resolución de fecha 1 de marzo de 2012 que ponía fin al procedimiento.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de O Barco de Valdeorras, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Presentado bajo el Asiento N.º 747, del Diario 42, a las 15:00:00 horas del 01/06/2022, por doña F. B. A. un mandamiento por duplicado, expedido el día treinta y uno de mayo del año dos mil veintidós, por Doña M. C. A. M., letrada de la administración de justicia del Juzgado de 1.ª Instancia N.º1 de O Barco de Valdeorras, donde se sigue Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 271/2.009, instancias de Master Financiación y Créditos, SL ordenando la cancelación de la anotación preventiva de embargo tomada en virtud de dicho procedimiento sobre fincas números 20927 de O Barco, 7222 de O Barco

Suspensión de la calificación:

La registradora que suscribe, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y visto el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio registral del tracto sucesivo, suspende la calificación del precedente documento hasta que se inscriba el documento presentado con anterioridad sobre la/s misma/s finca/s el cual debe ser despachado anteriormente por imperativo del principio de prioridad: 1.–Mandamiento por duplicado, expedido el día veintidós de Diciembre del año dos mil veinte, por Doña A. G.

M., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia N.º 2 de O Barco, donde se sigue Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 63/2.016, presentado bajo el asiento 591 del diario 42; y 2.–escritura de dación en pago parcial de deudas, autorizada en Boadilla del Monte, el día veinticinco de Noviembre del año dos mil veinte, ante el Notario don Gonzalo Sauca Polanco, bajo el número 5267/2.020 de su protocolo, presentado bajo el asiento 592 diario 42. Ambos calificados con defectos todavía no subsanados; o bien haya caducado el asiento de presentación, procediéndose a continuación y como consecuencia de lo anterior, a la adecuada calificación de este título ahora presentado.

Queda prorrogado el asiento de presentación de la escritura presentada bajo el asiento 747 del diario 42, en los términos previstos en los artículos 18 LH y 432 del Reglamento Hipotecario, hasta que se despache el referido título previo que ha sido presentado anteriormente, o haya caducado su asiento.

Contra la presente nota (...)

O Barco de Valdeorras, veintidós de junio del año dos mil veintidós. La registradora de la Propiedad interina Fdo. Victoria Pérez de la Cruz Martínez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña F. B. A. interpuso recurso el día 4 de agosto de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Con fecha 1/06/2022, se presentó mandamiento, expedido por el Juzgado de 1.ª Instancia N.º 1 de O Barco de Valdeorras, ordenando la cancelación de la anotación preventiva de embargo que pesaba sobre las fincas registrales n.º 20927 y 7222 de O Barco, que se tramita con n.º de entrada 11802022, Asiento n.º 747 del diario 42.

Que por el Registro de la Propiedad de O Barco de Valdeorras, se ha acordado, con notificación efectuada el día 6/07/2022, la suspensión de la calificación, por entender que existe un título previo que debe despacharse con carácter previo.

Los asientos n.º 591 del diario 42 y n.º 592 del diario 42 han sido presentados hace más de 60 días, sin que se hayan subsanados los defectos que presentaban, por lo que los mismos han caducado.

El documento en base al cual se solicita la cancelación de la anotación preventiva de embargo a favor de la entidad Master Financiación de Créditos S.L., se base en el [sic] mandamiento expedido en fecha 31/05/2022, por Dña. M. C. A. M., Letrada de la Administración de justicia y del Juzgado de Primera Instancia Número uno de O Barco / Ourense/. Dicho mandamiento, fue solicitado por la representación de esta parte (Ejecutada en el procedimiento), al haber llegado a un acuerdo económico con la entidad Master Financion [sic] de Créditos, por la que quedaba saldada la deuda contraída y se levantaban las anotaciones de embargo.

Durante más de 10 años la entidad [sic] ejecutante, Master Financiación de Créditos, no ha ejercitado ninguna acción, tendente a registrar las propiedades a su nombre, precisamente por ese acuerdo que dio por finalizado el procedimiento por auto de fecha 1/03/2012. Desde entonces, la reclamante es la que se ha hecho cargo de abonar todos los gastos de IBI, seguro y mantenimiento del inmueble, sin haber sido perturbada en su posesión, ya que de hecho era propietaria de la finca registral n.º 20927, entregada en dación en pago al Banco Santander SA en diciembre del 2020 y la finca registral n.º 7222 que sigue siendo de su propiedad.

Solicito (...):

Que, habiendo caducado los asientos registrales, presentados con carácter previo al de fecha 1/06/2022, se acuerde la calificación positiva y la cancelación de la anotación preventiva de embargo a favor de la entidad Master Financiación de Créditos SL, ya que conforme a lo dispuesto en el auto de fecha 1/03/2012 se declaró

terminado el procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 271/2009 seguido ante el Juzgado de 1.ª Instancia N.º 1 del Barco de Valdeorras, del que traía causa.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 32, 38 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 47 y 432 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 septiembre 1989, 24 de octubre de 1998, 21 de junio y 28 de julio de 1999, 23 de enero y 16 de noviembre de 2004, 18 de julio de 2005, 9 de febrero de 2007, 12 de noviembre de 2010, 19 de octubre de 2013, 15 de octubre de 2014, 12 de febrero, 8 de marzo, 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 y 24 de mayo y 7 de septiembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de diciembre de 2020, 10 de septiembre y 8 de noviembre de 2021 y 10 de marzo de 2022.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente:

Se presenta en el Registro de la Propiedad con fecha 1 de junio de 2022 mandamiento, derivado del procedimiento de ejecución hipotecaria número 271/2009, en el que se ordena la cancelación de la anotación preventiva de embargo originada por el propio procedimiento, extendida sobre dos fincas registrales, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores a que se refiere el antecedente de hecho primero de la resolución de aprobación de la adjudicación a favor del ejecutante, que, por testimonio, se inserta en el citado mandamiento.

Con anterioridad a dicho documento, constan presentados en el Registro, respecto de las mismas fincas, los siguientes documentos:

– Mandamiento de cancelación de nota marginal en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 63/2016 que fue calificado defectuosamente. La última notificación de la calificación desfavorable fue entregada el día 16 de mayo de 2022 conforme copia del acuse de recibo que se une al expediente, prorrogándose el asiento de presentación hasta el día 12 de agosto de 2022.

– Escritura de dación en pago de deuda por la cual doña F. B. A. da en pago las repetidas fincas a la entidad «Banco Santander, S.A.», cuya calificación y despacho se hayan suspendidos hasta la subsanación o caducidad del asiento anterior.

La registradora suspende la calificación y despacho del mandamiento presentado hasta que se inscriban los documentos presentados con anterioridad sobre las mismas fincas, calificados con defectos todavía no subsanados, o bien hayan caducado los respectivos asientos de presentación, indicando que se procederá a continuación y como consecuencia de lo anterior, a la adecuada calificación del título presentado en último lugar. La recurrente aduce que dichos asientos de presentación han caducado por transcurso del plazo de 60 días de vigencia del asiento de presentación.

2. Como ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones señaladas en los «Vistos»), estando vigentes asientos de presentación anteriores, lo procedente es aplazar o suspender la calificación del documento presentado posteriormente mientras no se despachen los títulos previamente presentados, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, y 432.2 del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación.

Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, al establecer que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la

fecha del asiento de presentación, pero «si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción».

Ahora bien, esta suspensión afecta a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores, y así resulta del artículo 17 de la Ley Hipotecaria que dispone que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento» y de los artículos 111 y 432.2 del Reglamento Hipotecario antes citados.

El cierre registral a títulos incompatibles, aunque sean de anterior fecha, es una consecuencia del principio de prioridad, esencial dentro del sistema registral español. Y esta incompatibilidad se dará no sólo entre títulos traslativos de propiedad contradictorios (como en el caso de doble venta, ex artículo 1473 del Código Civil en el que la inscripción del título primeramente presentado cierra el Registro a otros anteriores) sino también se produce esa contradicción entre títulos que se opongan entre sí en la fijación del orden de prioridad de los derechos inscritos.

Por otra parte, como tesis de principio, de conformidad con el principio hipotecario del tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles es necesario que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

De este modo, si se halla suspendida la inscripción de un derecho contenido en un título previo al que debe calificarse y si atribuye a su titular facultades que, al menos en apariencia, pueden, en caso de inscribirse, afectar al desenvolvimiento del título posterior, deberá suspenderse la calificación de éste en todo lo que pueda verse afectado por el primero en tanto mantenga vigencia el asiento de presentación practicado con anterioridad.

3. En el supuesto de este expediente, parece claro que nos encontramos ante títulos contradictorios o incompatibles entre sí, relativos a las mismas fincas, por lo que no es posible inscribir el presentado en tercer lugar hasta que no caduque la vigencia de los asientos de presentación practicados con anterioridad. Por lo que no sólo no procede inscribir dicho título presentado después, sino que ni siquiera procede todavía calificarlo en cuanto al fondo, a la vista del artículo 18 de la Ley Hipotecaria antes citado.

En este sentido, el artículo 432 del Reglamento Hipotecario, en su párrafo segundo, expresamente determina que la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación lleva consigo la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos.

Por último, respecto a la afirmación de la recurrente de haber transcurrido el plazo legal de los asientos de presentación previos, debe tenerse en cuenta que la calificación defectuosa de un documento presentado, como es el caso, implica la prórroga automática del asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones que el registrador ha de hacer en tal caso al presentante del documento y al notario autorizante o a la autoridad judicial o funcionario que lo expidió, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Por lo que, a la fecha de presentación del recurso, el primer asiento presentado, calificado con defectos, se encuentra vigente.

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, 25 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.