

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20515 *Resolución de 16 de noviembre 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 de Madrid n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. A., en nombre y representación de la sociedad «Vitruvio Real Estate Socimi, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca.

Hechos

I

Por el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid se expidió, el día 13 de junio de 2022, a instancia de la sociedad «Vitruvio Real Estate Socimi, S.A.», duplicado del mandamiento de cancelación de nota marginal librado el día 24 de julio de 2013 y derivado de los autos de ejecución hipotecaria número 667/2008, en el que actuaba como ejecutante «Ganaderías Pinto, S.A.» y como ejecutados «Fidelges, S.L.» e «Industrias Cárnicas Criado, S.A.». Del mandamiento, resultaba que la letrada de la Administración de Justicia, doña N. H. M., manifestaba que en el procedimiento judicial sumario referido, había recaído decreto, de fecha 6 de mayo de 2014, en cuya parte dispositiva se decía así: «Tener por terminado el presente procedimiento de ejecución seguido a instancia del procurador Sr. J. A. V. A. R. en nombre y representación de Gestiones Artical State S.L. Librese mandamiento por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Madrid para la cancelación de inscripción 4.ª que será entregado a la parte demandada para su diligenciado (...) En virtud de lo acordado en dicha resolución, la cual es firme, se libra el presente mandamiento por duplicado a fin de que se cancele la inscripción 4.ª ordenada por este Juzgado en el referido mandamiento de fecha 26/09/2008, por el que se interesaba de ese Registro certificación comprensiva sobre la inserción literal de la última inscripción de dominio o de posesión, en su caso, que se hubiere practicado y se encontrare vigente, así como la relación de todos los censos, hipotecas y gravámenes y derechos reales, así como las anotaciones a las que estuviere afecta la finca sita en (...)».

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al Art. 19 bis, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y al Art 133 del Reglamento Hipotecario se extiende la siguiente nota de calificación: denegada la cancelación ordenada en precedente documento –Mandamiento de 13 de junio de 2022 del Juzgado de 1.ª Instancia 31 de los de Madrid en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 667/2008–, presentado bajo el asiento 30 del Diario 148, por lo siguiente:

Hecho: En el citado mandamiento de 13 de Junio de 2022 se ordena la cancelación de la inscripción 4.ª de hipoteca de la finca registral 75.376 por tener por terminado el procedimiento de ejecución 667/2008 seguido a instancia del procurador don J. A. V. A. R. en nombre y representación de Gestiones Artical State SL, que carece de derecho

real inscrito respecto a dicha finca 75.376 porque el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 667/2008 se inició a instancia de Ganaderías Pinto SA como acreedor hipotecario –según la inscripción 4.ª de hipoteca– contra Fidelges SL e Industrias Cárnicas Criado SA.

Por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 32 de los de Madrid se inició en el año 2005 un procedimiento de ejecución hipotecaria 486/2005 del que se desistió en Autos de 9 de octubre de 2006, tal como consta al margen de la inscripción 4.ª de hipoteca.

Por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 31 de los de Madrid se inició en el año 2008 el procedimiento de ejecución hipotecaria 667/2008 del que por Decreto firme de 2 de Abril de 2013 se ordenó la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación que se había realizado el 11 de Octubre de 2010; y en consecuencia se canceló la referida nota marginal de expedición de certificación con fecha 12 de Septiembre de 2013, tal como consta al margen de la inscripción 4.ª de hipoteca.

Del duplicado archivado en este Registro de la Propiedad del mandamiento de 24 de Julio de 2013 –que contiene el decreto firme antes referido– que causó el asiento 621 del diario 123 en el que se ordenaba la cancelación de la referida nota marginal del procedimiento 667/2008, resulta de su parte dispositiva “Declarar terminada la presente ejecución hipotecaria. Se tiene al procurador don J. D. G. en la representación que tiene acreditada de Ganaderías Pinto SA por apartado y desistido del procedimiento entablado contra industrias Cárnicas Criado SA, Fidelges SL”.

Pero ello no supone la terminación del Procedimiento por satisfacción al acreedor hipotecario mediante el precio obtenido en subasta judicial.

Por lo que la hipoteca subsiste y para su cancelación es necesario el expreso consentimiento en escritura pública de la persona a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción, o Sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación.

Por ello, aunque esté terminado el procedimiento de ejecución hipotecaria por desistimiento del acreedor hipotecario tal como resulta del mandamiento de 24 de Julio de 2013 archivado en este Registro, para la cancelación de dicha hipoteca de la inscripción 4.ª surge un obstáculo del Registro que impide la cancelación ordenada en el susodicho mandamiento de 13 de Junio de 2022, por desconocer qué interés legítimo tiene el solicitante Gestiones Artical State SL, que carece de derecho real inscrito respecto a dicha finca 75.376.

Por tanto, es necesario el consentimiento en escritura pública del acreedor hipotecario que es Ganaderías Pinto SA titular del derecho real de hipoteca, o la Sentencia firme antes referida.

Fundamento de Derecho: Artículo 82 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento

Siendo insubsanable el defecto apreciado, no procede tomar anotación preventiva conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria.

Puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Belén Martínez Gutiérrez registrador/a de Registro de Propiedad de número 2 a día uno de agosto de dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. G. A., en nombre y representación de la sociedad «Vitruvio Real Estate Socimi, S.A.», interpuso recurso el día 31 de agosto de 2022 en virtud de escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

Primero. Que el mandamiento ordena que se cancele la inscripción 4.ª ordenada por el Juzgado mediante mandamiento de fecha 26 de septiembre de 2008 por el que se interesó expedición de certificación de dominio y cargas, y Que la inscripción 4.ª se corresponde con una hipoteca inscrita a nombre de «Ganaderías Pinto, S.A.».

Segundo. Que la calificación negativa se basa, primero, en que no hay constancia de la terminación del procedimiento por satisfacción de acreedor hipotecario, pero del

mandamiento presentado resulta que se declara terminada la ejecución hipotecaria al tener por apartado y desistido a la acreedora. Y, segundo, que el solicitante del procedimiento «Gestiones Artical State, S.L.» carece de derecho real inscrito; Que, en relación a dichas circunstancias: el procedimiento no tiene por qué finalizar por satisfacción del acreedor hipotecario, dado que, en este caso, se realizó el pago directo por parte de «Fidelges, S.L.» de la cantidad pendiente, según documento que se acompaña; Que, en relación a «Gestiones Artical State, S.L.», consta acreditado en el procedimiento que el ejecutante es «Ganaderías Pinto, S.A.», sin que la posible errata en el mandamiento emitido por el Juzgado desvirtúe lo anterior; Que, en relación con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, nos encontramos con un mandamiento judicial emitido en relación con un decreto de fecha 6 de mayo de 2014 por el que se da por finalizado el procedimiento de ejecución y que resulta ser firme, lo que implica que no ha sido recurrida por el acreedor quien ha prestado así su consentimiento; Que la calificación va más allá del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, dado que concluye que no se han seguido los requisitos de publicidad necesarios para evitar indefensión de la sociedad «Ganaderías Pinto, S.A.», conforme al artículo 24 de la Constitución Española, sin tener en consideración los requisitos de los procedimientos judiciales, y Que, en conclusión, no existe justificación para la denegación.

IV

La registradora de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 5 de septiembre de 2022, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 38, 79, 82, 83 y 97 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 28 de enero, 15 de marzo y 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 10 de noviembre de 2001, 20 de febrero y 20, 24 y 26 de septiembre de 2005, 21 de mayo y 17 de octubre de 2012, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015, 9 de octubre y 4 y 18 de diciembre de 2017 y 9 de enero y 17 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero y 3 de diciembre de 2020.

1. Se debate en este expediente si puede procederse a la cancelación de una hipoteca inscrita en el registro particular de una finca en virtud de un duplicado de mandamiento judicial recaído como consecuencia de la existencia de un procedimiento sumario de ejecución. Resulta de dicho mandamiento que existe un procedimiento de ejecución hipotecaria número 667/2008. De la parte dispositiva resulta que se acuerda tener por terminado el procedimiento de ejecución, que la resolución es firme y que con ella se ordena la cancelación de la «inscripción» ordenada por el propio juzgado y por la que se interesó en su día certificación de dominio y cargas.

La registradora de la Propiedad deniega la práctica de la cancelación de la hipoteca, en esencia, porque con independencia de que haya finalizado el procedimiento de ejecución judicial de la hipoteca a que se refieren los autos citados, circunstancia que ya dio lugar a la cancelación de la nota marginal del artículo 668 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ello no implica que la hipoteca haya dejado de existir y proceda su cancelación. Para ello, conforme a las reglas generales del artículo 82 de la Ley Hipotecaria será preciso acreditar el consentimiento del titular registra en escritura pública u otro documento auténtico o la oportuna resolución judicial firme que así lo ordene en procedimiento seguido contra el titular registral.

La sociedad recurrente afirma en su escrito de recurso que la documentación cumple con dicha exigencia y que el pago de la cantidad garantizada ya se realizó por una de las sociedades demandadas, como dice acreditar mediante determinada documentación.

Esta última afirmación no puede ser tenida en cuenta pues los documentos que no fueron objeto de presentación en el Registro de la Propiedad en virtud de los que se emitió la calificación no pueden dar lugar a pronunciamiento alguno en este trámite de recurso. Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 25 de julio de 2017, basada en el contenido del artículo 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.

También ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (vid., por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016, 17 de febrero de 2017 y 23 de mayo de 2018), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y que han sido aportados al interponer el recurso). En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la propiedad o mercantil al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

Consecuencia inevitable de las anteriores afirmaciones, que constituye doctrina reiterada de esta Dirección (vid., por todas, Resolución de 19 de enero de 2015), es que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador (vid. artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria).

2. Determinado lo anterior y dejando de lado el error en la identificación de la parte actora que contiene el mandamiento y que la propia sociedad recurrente reconoce, es patente que el recurso no puede prosperar.

Es cierto que el mandamiento se refiere a la cancelación de la inscripción 4.^a, que es la de la hipoteca, pero no lo es menos que igualmente resulta que es un mandamiento de cancelación de nota marginal, que se dicta como consecuencia de la finalización del procedimiento de ejecución (sin que resulte su causa), y que identifica la inscripción 4.^a de hipoteca con la nota marginal que en su día se extendió como consecuencia de la solicitud de la certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El supuesto de hecho guarda gran paralelismo con los que dieron lugar a las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de junio de 2019 y 14 de febrero de 2020, cuya doctrina debe ser ahora reiterada.

De acuerdo con dicha doctrina, 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». Como ha señalado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, la elección del título formal no es arbitraria, sino que, según el acto o negocio cuya inscripción se pretenda, habrá que optar por la escritura pública, por la resolución judicial o por el documento expedido por la autoridad administrativa.

La regla general para la determinación del título necesario para cancelar una inscripción de hipoteca la establece el primer párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «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».

También será posible cancelar una hipoteca como consecuencia de la ejecución mediante embargo objeto de una anotación o de otra hipoteca inscrita con anterioridad, en virtud del mandamiento judicial expedido al efecto en el procedimiento de ejecución.

Así lo dispone el segundo párrafo del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados».

E igualmente, se podrá cancelar una hipoteca cuando, habiendo sido objeto de ejecución, esta culminase con el correspondiente decreto de adjudicación. En este caso, según señala el primer inciso del mismo artículo 674: «A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación» (en semejantes términos, el artículo 134 de la Ley Hipotecaria).

3. Ninguno de dichos títulos es el que da lugar a la presente sino un mandamiento de cancelación cuyo contenido, según resulta de su literalidad, no tiene otro objeto que ordenar la cancelación de la nota marginal que en su día se practicó como consecuencia de la solicitud de certificación de dominio y cargas en un procedimiento que, por circunstancias que no resultan, ha finalizado.

Sin perjuicio de que la nota marginal acreditativa de la expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el procedimiento expresado ya se practicó en el Registro de la Propiedad, no es admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca.

Es cierto, como afirmara la citada Resolución de 17 de junio de 2019, que este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que, en algún caso parecido, un mandamiento judicial sirviera de base para cancelar la hipoteca.

Así, la Resolución de 10 de septiembre de 2005 señaló: «Si se acreditara que, como parece, ha habido consignación de todas las cantidades exigidas en el procedimiento, y que hubiera habido igualmente declaración judicial de estar la consignación bien hecha, el documento judicial correspondiente sería suficiente para la cancelación pretendida».

También la Resolución de 21 de mayo de 2012 admitió que «habida cuenta que, en el seno de este procedimiento, en trámite de alegaciones, se ha aclarado por la autoridad judicial que la cancelación de hipoteca se ordena por pago de la cantidad adeudada, debería haberse practicado la inscripción una vez recibida esta aclaración en el Registro».

Pero en el presente supuesto no se produce ninguna de dichas circunstancias pues no resulta que la obligación garantizada haya sido íntegramente satisfecha en términos tales que lo sea a satisfacción del órgano de la administración de justicia que libra el decreto de cancelación ni que concurra ninguna otra causa que ampare la pretensión de que se tenga la hipoteca inscrita como extinguida (artículo 79 de la Ley Hipotecaria).

Procede en suma la confirmación de la calificación emitida, calificación que no rebasa los límites que para los documentos judiciales señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como se ha expuesto, inscrita la hipoteca a nombre de determinado titular y no aportándose escritura pública o documento autentico en el que este exprese su consentimiento a la cancelación, ni resolución judicial firme seguida contra dicho titular ni ningún otro documento público del que resulte indubitadamente la extinción del derecho inscrito, existe un obstáculo registral que impide la cancelación lo que entra en el ámbito competencial de la registradora de la propiedad como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

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