

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 805** *Resolución de 1 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles II de A Coruña, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de dominio.*

En el recurso interpuesto por don F. X. A. T. contra la nota de calificación extendida por la registradora Mercantil y de Bienes Muebles II de A Coruña, doña María Teresa Ferrín Sanmartín, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de dominio.

Hechos

I

De documento manuscrito suscrito por don F. X. A. T. en fecha 26 de mayo de 2025 resultaba, resumidamente, lo siguiente: «Asunto: aporte de documentación para demostrar que la furgoneta [con descripción] está pagada y no constan deudas»; solicitud de certificación de que no constaban deudas en el Registro de su madre o suyas propias; antecedentes: el solicitante afirmaba que el documento había sido calificado negativamente con anterioridad, por lo que acompañaba el contrato original de leasing junto a recibo de pago del precio final; que, como ya afirmó en su día, se había producido anulación/extinción por silencio administrativo y se posee la furgoneta por más de 19 años, y que solicitaba se aceptase lo anterior. Acompañaba documentación de respaldo.

II

Presentada el día 4 de junio de 2025 la referida documentación en el Registro de Bienes Muebles de A Coruña, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de Calificación.

Hechos.

Entrada 20250011586 Diario 28 Folio. Asiento 20250009420 Fecha 04/06/2025 11:06.
Fecha/ Lugar Doc 26/05/2025. Pontedeume. N.º Doc.

Clase de Acto otros/otros.

Presentante F. X. A. T.

Bien Matr. (...) Bast. (...) Turismo (...)

Fundamentos de Derecho.

El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con el artículo 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, certifica que ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos:

- El documento presentado no es objeto de inscripción– El vehículo referido figura inscrito a favor de Banco de Galicia, SA en virtud de un contrato de leasing, para su cancelación deberán aportar: a) Solicitud del vendedor, financiador, arrendador o titular de la garantía con expresión de la causa que la motive, siempre que no se perjudiquen

derechos de terceros. b) Resolución judicial que así lo ordene. Artículo 34 de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y 341 del Reglamento Hipotecario.—Artículo 22 Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles. Art. 1, 68 y 70 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y 13 del Reglamento.

El defecto consignado tiene carácter de subsanable.

Contra la presente calificación (...)

Firmado con firma electrónica cualificada el cuatro de junio de dos mil veinticinco por María Teresa Ferrín Sanmartín, Registradora de Bienes Muebles de A Coruña».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. X. A.T. interpuso recurso el día 14 de julio de 2025 en virtud de escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Tengo derecho a recurrir en el plazo de un mes desde el día de 12/06/2025. Vence en sábado, el primer día hábil es el lunes 14/07/2025 (este día está en plazo).

2.º Asunto.

Solicitud de cancelación de cualquier derecho, dominio o deuda contraído con la firma del contrato notarial de arrendamiento financiero leasing, de fecha 21/09/2005 sobre la furgoneta (...) y todo lo que afecte a mi madre M. E. T. C., y a mi persona.

Aporto documentación que demuestra que la furgoneta está pagada, también tengo recibo original de pago de la “última cuota” o “Valor Residual” (que ya vio en el mostrador del Registro el funcionario, lo considero compulsado, que yo ya entregué copia mediante carta ordinaria). Que en la página 3 del contrato notarial del leasing dice que me otorga la propiedad de la furgoneta, el 20/09/2007.

Antecedentes:

Ya les comenté que día 12/06/2025 recibo una “Nota de Calificación”: con Carta de Aviso, de ustedes. Me solicitan aportar: a) Solicitud del vendedor, financiador, arrendador o titular, de la garantía con expresión de la causa que la motiva (...)

Pagué la tasa del documento mencionado anteriormente el día 07/07/2025. Por transferencia del Banco Abanca al Banco Santander, puse de concepto: pago tasa furgoneta (...)

Fundamentos de Derecho:

La Constitución.

El Artículo 9.3. Garantías Jurídicas del “Título Preliminar” dice textualmente: “La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas... la seguridad jurídica.

El Artículo 14. Igualdad ante la Ley: Los españoles somos iguales ante la Ley.

Protección Judicial de los derechos de los españoles.

Artículo 24.1. Todas las personas tienen derecho a obtener tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión.

Artículo 24.2....derecho a la defensa... a un proceso público sin tasas dilaciones indebidas y con todas las garantías, a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, a no declarar contra sí mismos, a no confesarse culpables y a la presunción de inocencia.

Expongo (Impugno):

Primera.

Firmamos ante Notario el contrato de arrendamiento financiero (leasing), en el año 2005. En su página 3 dice que el pago de la última cuota (llamada valor residual) certifica el pago de los recibos anteriores de la tabla, y otorga la propiedad de la furgoneta,

Ver página 3 del mencionado contrato (ustedes tienen un leasing original, uno de los cuatro originales).

Segunda.

Realicé el pago del recibo de la última cuota o valor residual el 20 de septiembre del año 2007. Conservo este recibo original. es decir. soy el propietario de la furgoneta desde el 20 de septiembre de 2007.

La furgoneta es de mi propiedad desde septiembre del año 2007.

Tercera.

Ya les entregué, y entrego por segunda vez, un recibo de pago de la factura final de la furgoneta, (ver la factura en el folio n.º 8 del leasing, cuñada por detrás por el Notario) (...)

Pagué la factura el 21/09/2005 y con esto se cancelaron las deudas, el dominio, etc., y está prescrito en la actualidad cualquier derecho. Meses después se inscribió en el Registro (Si es preciso entraremos en el fondo del asunto en otro documento: el comportamiento de los banqueros en los tiempos previos a la crisis, y lo que desencadenó).

Cuarta.

En algún documento anterior la furgoneta estaba inscrita en el Registro tres veces y usted me mandaba a hablar con el banco en esa condición, insistía, y no me dio copia de la primera solicitud que hice en su Registro el día 11/04/2025, (pedida antes del segundo día hábil mediante carta certificada), y ya le entregara el recibo de pago de la factura, es decir, ya sabían que la furgoneta era mía desde los días de la firma del contrato. Aún ahora ustedes dicen que la furgoneta sigue siendo del Banco, que me produce una grave preocupación e indefensión.

En la presente "Nota de Calificación: con carta de aviso" que estudiamos hoy la furgoneta está inscrita una vez a nombre del Banco de Galicia. Y lo recurro. Me di cuenta que en este documento está inscrito una vez, lo vi ahora, sábado 12/07/2025 por la mañana, dos días antes de que acabe el plazo.

Quinta.

Le aporté y aporto pruebas (documentos) del pago de la furgoneta en septiembre del año 2007 (a más tardar). Pagué al vendedor, financiador arrendador o titular, cargados en mi cuenta como titular bancario, fiando mi madre M. E. T. C.

Es legal, público y de sentido común que el pago con recibos y facturas cancela, extingue o borra cualquier derecho, dominio o deuda.

El Banco de Galicia está liquidado desde el año 2008.

Hagan el favor de permitir estas frases:

Compré la furgoneta en el año 2005. El año 2008 marca el inicio de la crisis económica: estafas, cárcel para banqueros, amenazas a políticos y banqueros en el Parlamento de Galicia, suicidios, ruina de pequeños y medianos ahorradores inocentes.

Quinta [sic]:

Recibí un correo electrónico el día 08 de julio de ustedes. La fecha del correo electrónico no es prueba en derecho. Todo el correo electrónico no tiene validez jurídica, no entro a valorarlo.

Haga el favor de concederme lo que les solicito, porque lo justifico con pruebas.

Que no me dan copia del documento que firmo me provoca una grave indefensión (ya les comenté esto en varias cartas certificadas). La Seguridad Jurídica es un derecho constitucional. Ver el apartado de Fundamentos de Derecho.

Les demuestro con pruebas que pagué la furgoneta. En los últimos meses, a ustedes y a la Guardia Civil, les entregué cartas certificadas, porque tiene prisa, ya que la furgoneta está entregada.

La furgoneta está vendida, ya la entregué. Tiene mucha prisa esta tramitación.

Solicito:

Que acepten lo expuesto e impugnado, Que acepten este Recurso.

Solicitud de cancelación, extinción o anulación de cualquier derecho, dominio o deuda contraído con la firma del contrato notarial de arrendamiento financiero leasing, de fecha 21/09/2025 sobre la furgoneta (...) y todo lo que afecte a mi madre M. E. T. C., y a mi persona.

Que en la presente "Nota de Calificación" la furgoneta está inscrita una vez, y recurro. Ya les demostré que no debo nada porque pagué al inicio (septiembre del año 2025), clara y rotundamente.

Que entiendan que declaro definitivamente que la documentación que aporto del Banco de Galicia es la adecuada para que acepten este Recurso e Impugnación. Ya les entregué copia de un burofax a un banco (que no le autorizo a tramitar).

Que entiendan que la furgoneta está vendida. Tiene prisa la tramitación».

IV

La registradora de Bienes Muebles, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 15 de julio de 2025 ratificándose en su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 40 y 82 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 15 y la disposición adicional tercera de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; 174 y siguientes del Reglamento Hipotecario; la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación; los artículos 1, 4, 15, 16, 21, 22, 23, 24 y 27 de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 11 de junio de 1991, 19 de julio de 1994, 16 de febrero de 1998, 13 de diciembre de 1999, 19 de diciembre de 2002, 10 de septiembre de 2004, 2 y 16 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 4 de octubre de 2007, 11 de octubre de 2008, 13 de abril de 2009, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 29 de febrero de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 21 de marzo y 15 de noviembre de 2016, 15 de febrero, 12 de septiembre y 13 de noviembre de 2017 y 30 de enero de 2018.

1. Del Registro de Bienes Muebles resulta que en fecha 18 de octubre de 2005 se practicó la inscripción número 1 de determinado vehículo cuyo dominio consta inscrito a nombre de «Banco de Galicia, SA». De la misma inscripción resulta el derecho de leasing y de opción de compra a favor de don F. X. A. T.

Ahora se presenta en el Registro de Bienes Muebles un documento manuscrito en el que el interesado afirma que habiéndose satisfecho el precio del arrendamiento procede que se haga constar la inexistencia de deudas.

La registradora de Bienes Muebles suspende la inscripción solicitada porque resultando del Registro el dominio a favor de una entidad de crédito, es preciso aportar, o bien documento en el que ésta solicite la cancelación de su derecho, o bien resolución judicial que así lo ordene. El interesado recurre en los términos expuestos en los «Hechos».

2. Resulta patente que no procede la estimación del recurso. En nuestro sistema registral es regla general que no puede alterarse el contenido del Registro si no es por consentimiento del titular inscrito o en virtud de resolución judicial recaída en procedimiento en el que el titular haya tenido la posición prevista por el ordenamiento (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, disposición adicional primera de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, artículo 174 del Reglamento Hipotecario, artículos 4, 5, 22, 24 y 27 de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles y apartado decimoquinto de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2002).

Como puso de relieve la Resolución de 30 de enero de 2018 (relativa al Registro de Bienes Muebles), 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 del principio esencial, 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, 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. Este principio se consagra en el artículo 40.b) de la Ley Hipotecaria que establece: «La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI». Y es en dicho título donde se regula el procedimiento cancelatorio y donde su artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece: «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».

En consecuencia, y a salvo los supuestos especiales regulados en la Ley, sólo procede la cancelación de un derecho inscrito por consentimiento de su titular registral o por resolución judicial firme en procedimiento seguido contra el mismo aun cuando la deuda garantizada pueda resultar pagada tal y como resulta del artículo 179 del Reglamento Hipotecario: «Aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria».

3. Las anteriores consideraciones son plenamente aplicables a las inscripciones practicadas en el Registro de Bienes Muebles. Dice así el artículo 15.2 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles: «A todos los efectos

legales se presumirá que los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». Dicho precepto consagra en el ámbito del Registro de Bienes Muebles el principio de legitimación propio de los registros jurídicos de modo similar al artículo 1 de la Ley Hipotecaria ya citado y al artículo 20 del Código de Comercio. En su virtud, practicado un asiento en el Registro no puede ser objeto de cancelación sino con el consentimiento de su titular o, en su defecto, en virtud de resolución judicial en procedimiento contra él entablado tal y como resulta del artículo 174 del Reglamento Hipotecario, aplicable al Registro de Bienes Muebles tal y como dispone la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

Finalmente, dispone el artículo 22 de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: «Las inscripciones o anotaciones se cancelarán por las siguientes causas: a) Solicitud del vendedor, financiador, arrendador o titular de la garantía con expresión de la causa que la motive, siempre que no se perjudiquen derechos de tercero. b) Resolución judicial que así lo ordene».

Procede, en definitiva, la desestimación del recurso.

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 Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.