

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5852** *Resolución de 7 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la notificación de cancelación de asientos llevada a cabo por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 11.*

En el recurso interpuesto por don V. P. M., como administrador de las sociedades «Real State Agent, S.L.», y «J. A. J., S.L.», y en calidad de accionista perjudicado de la sociedad «Diveris Punt 10, S.L.», contra la notificación de cancelación de asientos llevada a cabo por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 11, doña Ana María Solchaga López de Silanes.

#### Hechos

##### I

Como consecuencia de la ejecución directa de un derecho real de hipoteca llevada a cabo ante el Juzgado de Primera Instancia número 41 de Barcelona se lleva a cabo la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad de los documentos de adjudicación y de cancelación de asientos posteriores. Del Registro resulta que determinada finca está gravada con la hipoteca que se ha ejecutado y que dicha finca fue objeto de distintos asientos posteriores de transmisión, declaración de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal e hipoteca.

##### II

Como consecuencia del despacho de la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11, la registradora llevó a cabo la siguiente notificación: «En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, le comunico que por mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número cuarenta y uno de Barcelona el ocho de octubre de dos mil diez, adicionado por otro librado el ocho de septiembre de dos mil once, ha sido practicada cancelación de cargas de la finca número 3959-N, al folio 127 del tomo y libro 1734 de Horta, y de las fincas resultantes de la división de la misma en Régimen de Propiedad Horizontal y su posterior rectificación, como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que gravaba dicha finca matriz número 3959-N según su inscripción 7.<sup>a</sup>, novada por la 9.<sup>a</sup>, que fue ordenada en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 760/2007 Sección 5E seguido en dicho Juzgado de Primera Instancia Número cuarenta y uno de los de Barcelona, por Caixa D'Estalvis de Manresa, contra «J. A. J., S.L.», y «Rocarmor Plus, S.L.». Sobre dichas fincas resultantes de la división de la número 3959-N en Régimen de Propiedad Horizontal y su posterior rectificación, entre las que se hallan las fincas números 61965-N a la 61993-N, ambas inclusive, y las números 63443-N y 63445-N, pertenecientes a la entidad «Diveris Punt 10, S.L.», y en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Barcelona don Santiago García Ortiz, el trece de enero de dos mil nueve, número 46 de protocolo, subsanada por escrituras otorgadas ante el mismo Notario, el doce de noviembre de dos mil nueve y el uno de junio de dos mil diez, números 2265 y 1257 de protocolo, respectivamente, se inscribió el uno de julio de dos mil diez, el derecho de hipoteca a favor de «Real State Agent, S.L.», en cuanto al veinticinco por ciento, de «J. A. J., S.L.», en cuanto al veinticinco por ciento, de «Construcciones y Reformas Etsyd 200, S.L.», en cuanto al treinta y tres por ciento, y de «Promociones JE 2081, S.L.», en cuanto al diecisiete por ciento, motivando, a saber: 1) la inscripción 3.<sup>a</sup>, de cada una

de las fincas números 61965-N a la 61993-N, obrantes a los folios 185 vuelto, 190, 195, 200, 205, 210, 215 y 220, respectivamente, del tomo y libro 1735 de Horta, y a los folios 1, 5, 10, 15, 20, 25, 30 respectivamente, del tomo y libro 1743 de Horta. 2) y la inscripción 2.<sup>a</sup>, de cada una de las fincas números 63443-N y 63445-N, obrantes respectivamente a los folios 55 y 60 del tomo y libro 1828 de Horta. Barcelona, 22 de enero de 2013. La registradora firmado digitalmente (id: 00137983) por la registradora: doña Ana María Solchaga López de Silanes (firma ilegible)».

### III

Don V. P. M., como administrador de las sociedades «Real State Agent, S.L.», y «J. A. J., S.L.», y en calidad de accionista perjudicado de la sociedad «Diveris Punt 10, S.L.», interpone recurso, en virtud de escrito de fecha 9 de febrero de 2013, en el que solicita que se retrotraigan las inscripciones de las fincas a su titularidad y derechos de otros a la fecha anterior a su cancelación con cancelación de la hipoteca originaria del procedimiento (*sic*). El recurrente basa su solicitud en los siguientes argumentos: Que el único deudor hipotecario de la hipoteca ejecutada era la sociedad «Rocamor Plus, S.L.», y, por tanto, única obligada a todas las cláusulas contractuales del préstamo hipotecario; Que la sociedad «J. A. J., S.L.», por el contrario, era un tercer poseedor así como la sociedad «Diveris Punt 10, S.L.», por lo que no estaban vinculadas por las cláusulas del título hipotecario salvo la obligación de pago; Que la obra nueva fue declarada por un tercer poseedor por lo que no le afecta la hipoteca, conforme a los artículos 110 y 112 de la Ley Hipotecaria; y, Que la inscripción de dominio de la sociedad «Diveris Punt 10, S.L.», es anterior a la nota marginal de expedición de certificación y al auto de adjudicación y remate, por lo que no puede ser cancelada ni las que le afectan, debiendo retrotraerse al estado anterior a su cancelación, de conformidad con lo establecido en los artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 134 de la Ley Hipotecaria. El recurrente acompaña al recurso diversa documentación en apoyo de su pretensión.

### IV

La registradora emitió informe el día 21 de febrero de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1876 del Código Civil; 225, 448, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 104, 132, 133, 134, 211 a 220, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012 y 18 de enero de 2013.

1. Nuevamente este Centro Directivo tiene que precisar cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación negativa del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 [RJ 2000, 6275]), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (art. 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que no es objeto del recurso la calificación positiva pues, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 19 bis, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

2. A la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede prosperar pues, practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia del ejercicio de una acción directa contra bienes hipotecados, los mismos se hallan bajo salvaguardia judicial y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dichos asientos. No procede por tanto entrar en la argumentación del recurrente sobre si ha tenido o no la posición prevista en el ordenamiento en el ámbito del procedimiento judicial que ha provocado la alteración del contenido del Registro: las cuestiones relativas a la validez o nulidad de las inscripciones practicadas han de ser ventiladas en el procedimiento legalmente establecido y no en el presente que, como queda dicho, tiene limitado su conocimiento a la calificación negativa emitida por un registrador en el ámbito de su competencia. Tampoco procede en consecuencia entrar en el análisis de la documentación aportada con el recurso que deberá, en su caso, recibir la oportuna valoración en el procedimiento que corresponda.

3. El derecho real de hipoteca «sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida» (arts. 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria), por lo que, salvo contadísimas excepciones, todo titular posterior al derecho de hipoteca está sujeto al mismo en los términos establecidos en la Ley. Si el tercero considera que su posición jurídica no ha sido respetada en el procedimiento en los términos establecidos en la propia Ley (arts. 685, 686, 689 y 696 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) tiene expeditas las vías legales para la reparación de su posición jurídica entre las que no se encuentra, como queda reiterado, el recurso previsto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso por referirse a cuestiones ajenas a su objeto.

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, 7 de mayo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.