

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5488 *Resolución de 3 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Almería nº 3 a extender asiento de presentación de un auto y un decreto judicial.*

En el recurso interpuesto por don S. M. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Almería número 3, doña Isabel María Maldonado Vilela, a extender asiento de presentación de un auto y un decreto judicial.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Almería, a instancia de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», se ha seguido procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 2133/2012 frente a «Ventaman Almería, S.L.», como consecuencia del incumplimiento de la obligación de pago de las cuotas correspondientes de un contrato de arrendamiento financiero suscrito entre las partes. Con fecha 30 de julio de 2013, se dictó auto por el que se despachaba ejecución frente a la parte ejecutada, reclamando unas determinadas cantidades económicas y acordando requerirla para que, en el término de un mes, haga entrega a la parte ejecutante del bien inmueble objeto del arrendamiento financiero (finca registral número 4.181 del Registro de la Propiedad de Almería número 3), procediéndose en caso de no verificarlo, al lanzamiento y posesión del mismo. Mediante decreto de la misma fecha, librado por la secretaria judicial (hoy, letrada de la Administración de Justicia), se requirió efectivamente al ejecutado para que, en el término de un mes, hiciera entrega a la parte ejecutante del bien inmueble objeto del arrendamiento financiero (finca registral número 4.181), procediéndose en caso de no verificarlo, al lanzamiento y posesión del mismo, con la advertencia de que los bienes que se encuentren en el mismo, si no los retirase dentro del término concedido, a la hora de practicar el lanzamiento y posesión, se considerarán inmediatamente abandonados a todos los efectos.

II

Testimonio de las expresadas resoluciones judiciales fue presentado en el Registro de la Propiedad de Almería número 3 el día 13 de enero de 2016, siendo objeto de la siguiente calificación ese mismo día: «Entregado hoy por Doña E. G. H., testimonios del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Almería, de fecha 30 de Julio de 2013, procedimiento de ejecución de títulos no judiciales 2133/2012, le comunico la decisión de no practicar el asiento de presentación requerido, de conformidad con el artículo 420, apartado 3 del Reglamento Hipotecario. A efectos de no causar indefensión y por si fuera procedente, (dado que no corresponde a quien suscribe determinarlo), se hace constar que las calificaciones de los registradores son recurribles en el plazo de un mes desde su notificación ante (...) Almería a 13 de enero de 2016. La registradora (firma ilegible). Fdo. Isabel María Maldonado Vilela».

III

Contra la anterior calificación, don S. M. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los siguientes términos: «(...) Alegaciones Única.—Entiende esta parte que la documentación presentada en el Registro es suficiente para merecer el dictado de la oportuna calificación favorable a la cancelación registral del arrendamiento financiero. Se presentaron en el Registro los siguientes documentos; —(i).—Escritura Pública de constitución de leasing inmobiliario (arrendamiento financiero) con opción de compra, relativo a la finca registral propiedad de nuestra mandante. Escritura de fecha 26 de Marzo de 2.010, otorgada ante el Notario D. Juan Pérez de la Blanca Fernández, al número 852 de su Protocolo.—(ii).—Testimonio del Auto Judicial, a cuyo través se despacha ejecución frente al arrendatario por impago de las rentas, y se le requiere a los efectos de que desaloje el bien inmueble objeto del arrendamiento, finca registral 4.181 del Registro de la Propiedad número 3 de Almería. Los Pronunciamientos de la mentada Resolución Judicial contienen, implícitamente, y sin necesidad de ninguna otra actuación procesal o pre-procesal posterior, la resolución de pleno derecho del contrato de arrendamiento financiero, sin que, a tales efectos, y por la parte arrendataria, se haya producido oposición alguna a la mentada resolución.—(iii).—Diligencia Judicial haciendo constar el Lanzamiento de los arrendatarios de la finca objeto del contrato de arrendamiento financiero resuelto. En tal sentido, la precitada recuperación de la posesión en favor de nuestra mandante se produjo en fecha 11 de febrero de 2015. Ni que decir tiene, por tanto, que la resolución de pleno derecho del contrato de arrendamiento financiero es indudable, insistimos, sin que se precise (dada la naturaleza y el tenor del Título Judicial y el contenido del clausulado de la Escritura de Arrendamiento Financiero), de ninguna otra actuación posterior, máxime cuando la finca se encuentra ya en posesión de nuestra mandante. Solicitamos, por su indudable analogía, la aplicación a la cancelación registral del leasing inmobiliario (arrendamiento financiero), similares parámetros a los exigidos por la legislación aplicable en lo concerniente a la cancelación de la inscripción registral de cualesquiera otros contratos de arrendamiento (artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), para lo que basta el requerimiento correspondiente al arrendatario. En el presente caso contamos con más elementos, incluso, ya que: —Existe un Título Judicial que declara la situación de impago de la renta, condenando al arrendatario al pago de la misma y a la obligación de restitución de la posesión del bien inmueble.—No existe oposición por parte del arrendatario, habiendo mediado en el proceso la vigilancia de un Órgano Judicial, que asegura el cumplimiento escrupuloso del régimen de notificaciones al arrendatario.—La posesión del bien inmueble se encuentra actualmente en poder de nuestra mandante, cumplimentándose el mandato judicial. Invocamos, con objeto de adecuar el Registro a la realidad, la aplicación de los Artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, citando, a título de ejemplo, y en apoyo de nuestra tesis, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 8 de febrero del año 2000 (“BOE” 58/2000, de 8 de marzo de 2000) (...) Por lo expuesto, solicito al organismo: Que, habiendo por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitir uno y otros, teniendo por interpuesto, en tiempo y forma, y en nombre de quien represento, recurso gubernativo frente a Resolución de fecha 13 de enero del corriente año, 2016, dictada por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad número 3 de los de Almería, citada en el encabezamiento del presente escrito, para que una vez cumplimentados los trámites legales oportunos, se dicte Resolución a través de la cual se estime el presente recurso, accediendo a la cancelación registral de la inscripción del arrendamiento financiero que grava la finca propiedad de nuestra mandante, y todo ello acorde con la documental presentada en el Registro a tales efectos y el contenido de las alegaciones que se exponen en el cuerpo del presente escrito».

IV

Doña Isabel María Maldonado Vilela, registradora de la Propiedad de Almería número 3, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 66, 258.4 y 323 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 marzo de 2005, 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo de 2012, 20 de noviembre de 2013 y 9 de julio y 30 de noviembre de 2015.

1. Tiene por objeto este expediente decidir acerca de si es o no procedente practicar asiento de presentación en el Registro del testimonio de sendas resoluciones judiciales dictadas en un procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 2133/2012 frente a «Ventaman Almería, S.L.», como consecuencia del incumplimiento de la obligación de pago de las cuotas correspondientes de un contrato de arrendamiento financiero suscrito entre las partes. Dichas resoluciones son un auto de 30 de julio de 2013 por el que se despacha ejecución frente a la parte ejecutada, reclamando unas determinadas cantidades económicas y acordando requerirla para que, en el término de un mes, haga entrega a la parte ejecutante del bien inmueble objeto del arrendamiento financiero (finca registral 4.181), procediéndose en caso de no verificarlo, al lanzamiento y posesión del mismo, y un cebrero de la misma fecha, librado por la secretaria judicial (hoy, letrada de la Administración de Justicia), por el que se requiere efectivamente al ejecutado para que, en el término de un mes, haga entrega a la parte ejecutante del bien inmueble objeto del arrendamiento financiero (finca registral 4.181), procediéndose en caso de no verificarlo, al lanzamiento y posesión del mismo, con la advertencia de que los bienes que se encuentren en el mismo, si no los retirase dentro del término concedido, a la hora de practicar el lanzamiento y posesión, se considerarán inmediatamente abandonados a todos los efectos.

La registradora, en la nota de calificación, se limita a denegar la práctica del asiento de presentación con arreglo a lo establecido en el artículo 420, apartado tercero, del Reglamento Hipotecario.

2. En primer lugar y en cuanto a la idoneidad del recurso, hay que recordar que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa.

No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Naturalmente el objeto de recurso en estos casos va a ser exclusivamente la decisión sobre si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la futura calificación que el registrador deberá en su momento llevar cabo respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

También, como cuestión procedimental previa cabe recordar, de acuerdo con la reiterada doctrina de este Centro Directivo, que, conforme al artículo 326 de la Ley

Hipotecaria, no pueden admitirse documentos que el registrador no haya tenido a la vista a la hora de emitir su calificación y que de haberse presentado en forma y plazo podrían haber ocasionado otra decisión.

3. Dados los efectos que sobre el 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. Es por ello que 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.

4. En la nota de calificación objeto de recurso se deniega el asiento de presentación solicitado alegando como fundamento el apartado tercero del artículo 420 del Reglamento Hipotecario. Dicho precepto dispone: «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: (...) 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

En coherencia con lo que ya se ha señalado en apartados anteriores, 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, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del artículo 420.3. 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.

En el caso objeto de este expediente, los documentos presentados son testimonios de sendas resoluciones judiciales dictadas en un procedimiento de ejecución de títulos no judiciales. De los mismos resulta con total claridad que se requiere al arrendatario financiero para que pague determinadas cantidades y restituya al arrendador el bien inmueble objeto del contrato. La falta de pago de la renta o de cantidades asimiladas a la misma constituye causa de resolución del contrato de arrendamiento, consecuentemente pone de manifiesto una incidencia en la relación jurídica de arrendamiento financiero inscrita, que el presentante pretende que tenga el oportuno reflejo registral. Por tanto, de acuerdo con lo hasta ahora expuesto, lo procedente es practicar el asiento de presentación y, cuando procedimentalmente corresponda, realizar la pertinente calificación en la que la registradora decidirá motivadamente, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, si dicho título es o no susceptible de causar el asiento solicitado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 3 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.