

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9654 *Resolución de 31 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ontinyent a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Vicente S. R. y otras seis personas más contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ontinyent, doña María del Consuelo Ribera Pont, a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario.

Hechos

I

En la escritura otorgada el día 29 de noviembre de 2013 ante el notario de Ontinyent, don Roberto Tortosa Albert, con número 1.347 de protocolo, se expone: a) Que determinada finca está hipotecada en garantía de dos préstamos formalizados mediante escrituras de 1 de abril de 2003 y 24 de marzo de 2006, y b) Que don Antonio S. R., don Vicente S. R., don Jorge S. R., don José Vicente S. R., doña Concepción S. R., doña C. R. T. y don J. F. C. G. «...han solicitado la subrogación a título oneroso de los dos préstamos descritos por la cuantía que luego se dirá, y llevando a efecto la operación, los comparecientes, en el concepto en el que intervienen, otorgan la presente escritura de subrogación con novación de préstamo hipotecario». En la cláusula financiera primera se expresa que don Vicente S. R. y las otras seis personas indicadas reconocen y aceptan que el capital pendiente de amortizar de los préstamos descritos asciende a la cantidad que se especifica; y se añade que «la finalidad del presente préstamo –sic– es: la subrogación y novación de los préstamos hipotecarios otorgados... formalizados en escritura de fecha 1 de abril de 2003... y el formalizado en escritura de fecha 24 de marzo de 2006...».

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Ontinyent fue objeto de calificación negativa de la registradora, doña María del Consuelo Ribera Pont, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «...Resultando del documento presentado la simple manifestación literal: «...Don Antonio S. R., don Vicente S. R., don Jorge S. R., don José Vicente S. R., doña Concepción S. R., doña C. R. y don J. F. C. G.... han solicitado la subrogación a título oneroso de los dos préstamos descritos por la cuantía que luego se dirá, y llevando a efecto la operación, los comparecientes, en el concepto en el que intervienen, otorgan la presente escritura de subrogación con novación...» Sin que del título presentado resulta ninguna otra manifestación respecto de cuál sea el negocio oneroso causa de dicha subrogación –y, por ende, tampoco respecto de sus circunstancias básicas, precio, forma y tiempo de pago, porcentaje de subrogación en el crédito de los diferentes nuevos deudores, carácter ganancial o privativo de la deuda asumida, etc.–. Limitándose a continuar con los mismos, como nuevos deudores subrogados, los pormenores de la novación que se instrumenta. Se suspende la inscripción de Subrogación de crédito instada por no resultar manifestación alguna respecto del negocio subyacente o causa de la subrogación. Dicha doctrina de que el negocio causal subyacente debe resultar del título, por hallarse sujeto a calificación registral, resulta, entre otras muchas, de las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1997, 28 de julio de 1998, y 27 de octubre de 1998. Y de múltiples resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado. Véase, entre otras muchas, y sin ánimo exhaustivo, las de 29 de julio de 1998, 18 de noviembre de 1998, 28 de Enero de 1999, 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 20 de febrero de 2003, etc. Así la precitada resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero de 1999, para un supuesto de transmisión de crédito, dice, literalmente: «...Este negocio traslativo, como cualquier otro acto que pretenda acceder al Registro, queda sujeto a la previa calificación del Registrador que, entre otros extremos, ha de extenderse, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro... la existencia y licitud de la causa como elemento esencial que es del propio contrato traslativo –artículos 1.261-3 y 1.275 del Código Civil–, ha de incluirse entre los extremos sujetos a calificación, de suerte que es necesaria su expresión en los títulos inscribibles, sin que pueda jugar en el ámbito registral la presunción que establece el artículo 1.277 del mismo Código Civil... no puede el Registrador prescindir en absoluto de su examen, so pena de desvirtuar su propia función, dando acogida en los libros del Registro a actos que a su juicio están viciados, dejando bajo la salvaguardia de los tribunales los asientos practicados y amparados por la presunción legal de existencia y validez de los derechos inscritos –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–... «Se suspende la inscripción de Novación de Hipoteca entre los nuevos deudores y la entidad acreedora al hallarse suspendida la inscripción de la Subrogación de deuda previa. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia (...) Ontinyent, 12 de marzo de 2014».

Solicitada calificación sustitutoria, la misma fue emitida por la registradora de la Propiedad de Albaida, doña Paula Ruiz Jara, confirmando íntegramente la nota de calificación de la registradora sustituida. Esta calificación sustitutoria se notificó al ahora recurrente el día 16 de abril de 2014.

III

El día 16 de mayo de 2014, don Vicente S. R., don J. F. C. G., José Vicente S. R., doña Concepción S. R., doña C. R. T., don Antonio S. R. y don Jorge S. R. interpusieron recurso contra la calificación de la registradora sustituida, en el que argumentan que el negocio jurídico subyacente o causa de la subrogación ha quedado conveniente y suficientemente acreditado con el documento privado de contrato de subrogación a título oneroso en préstamo hipotecario y reconocimiento de deuda suscrito el 29 de noviembre de 2013 entre los ahora recurrentes y la mercantil «Servicios de Restauración El Cúgol del Pla, S.A.» que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Ontinyent a los efectos de la pertinente liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, por lo que no resulta necesario incluir la causa del negocio subyacente en la escritura pública para que resulte procedente la inscripción solicitada.

Con el escrito de recurso se presenta un documento privado de subrogación en los dos préstamos hipotecarios indicados y reconocimiento de deuda por dicha subrogación. Este documento tiene fecha de 29 de noviembre de 2013 y contiene un sello de presentación («Registro Entrada») en el Registro de la Propiedad de Ontinyent de 30 de diciembre de 2013 y otro de la Administración Tributaria de la Generalitat Valenciana de 31 de diciembre de 2013 relativo al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

IV

Mediante escrito de 20 de mayo de 2014, la registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General. En el mismo se incluye el informe emitido por el notario autorizante de la escritura calificada, en el que manifiesta lo siguiente: «Examinado el artículo de 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la misma Ley, no parece que puedan tener acceso al Registro de la Propiedad los documentos privados».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1261, 1275 y 1277 del Código Civil; 1, 3 y 38 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 29 de julio y 18 de noviembre de 1998, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 21 de septiembre de 2002, 20 de febrero de 2003, 17 de noviembre de 2004, 20 de septiembre de 2010, 9 de diciembre de 2011, 3 de mayo y 17 de octubre de 2012 y 8 de abril de 2014.

1. En este expediente se pretende la inscripción de una escritura por la que determinadas personas se subrogan en dos préstamos hipotecarios y se limitan a manifestar en la parte expositiva que «...han solicitado la subrogación a título oneroso».

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción porque, a su juicio, no resulta manifestación alguna respecto del negocio subyacente o causa de la subrogación.

Los recurrentes alegan que el negocio jurídico subyacente o causa de la subrogación ha quedado acreditado con un documento privado de subrogación a título oneroso en préstamo hipotecario y reconocimiento de deuda que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Ontinyent a los efectos de la pertinente liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, por lo que no resulta necesario incluir la causa del negocio subyacente en la escritura pública calificada.

2. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.* las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 29 de julio y 18 de noviembre de 1998, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 20 de febrero de 2003, 9 de diciembre de 2011 y 17 de octubre de 2012), la causa de los contratos es un elemento esencial de los mismos (artículos 1261.3º y 1275 del Código Civil) y, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión y, después, practicar debidamente los asientos que procedan. La expresión de la causa es presupuesto obligado en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante, no sólo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1277 del Código Civil, pues, aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.

3. En la escritura calificada nada consta sobre el negocio causal y, sin necesidad de entrar en la cuestión relativa al momento de presentación del documento privado en el que, según los recurrentes, consta dicho negocio, lo cierto es que se trata de un documento privado. Por ello debe tenerse en cuenta que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria recoge uno de los principios básicos de nuestro sistema registral, el denominado principio de legalidad, que, supone, que, por la especial transcendencia de los efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia judicial –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador. Así, establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera en otros preceptos de la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido. Y, como consecuencia del mismo principio de legalidad, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 31 de julio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.