

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10125 *Resolución de 1 de agosto de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los recursos interpuestos contra las notas de calificación extendidas por el registrador de la propiedad de Girona n.º 2, por las que se suspende la cancelación de una hipoteca unilateral.*

En los recursos interpuestos por doña E. C. G. A., don C. C. G. A. y don P. M. F., como administradores mancomunados de la sociedad «Administración e Intervención Concursal, S.L.P.», quien a su vez actúa como administradora concursal de la sociedad «Clarís, S.A.», contra las notas de calificación extendidas por el Registrador de la Propiedad de Girona número 2, don Manuel Bernal Domínguez, por las que se suspende la cancelación de una hipoteca unilateral.

Hechos

I

Por escrituras autorizadas por el Notario de Gerona don Ramón Coll Figa el día 21 de febrero de 2014 (protocolos números 396 y 397) y por don Enric Blancos Núñez para el protocolo de su compañero de residencia don Ramón Coll Figa el día 28 de marzo de 2014 (protocolo número 689), los recurrentes, administradores mancomunados de la sociedad «Administración e Intervención Concursal, S.L.P.», quien a su vez actúa como administradora concursal de la sociedad «Clarís, S.A.», venden determinadas participaciones de finca registral que dan derecho a uso exclusivo de una plaza de garaje a diversos compradores. De las escrituras (idénticas en lo que interesa a este expediente), resulta que la cuota de finca está gravada, de conformidad con la nota simple del Registro de la Propiedad que se protocoliza, con una hipoteca unilateral constituida a favor del Estado pendiente de aceptación. Respecto de dicha carga se afirma en la escritura que por escrito entrado en el Juzgado Mercantil número 1 de Girona se solicitaba del Juzgado su cancelación por no constituir crédito con privilegio especial. La administración concursal manifiesta que la Agencia Tributaria ha comunicado al Juzgado que no ostenta crédito frente a la deudora calificado como privilegio general por lo que resultando de la providencia de fecha 16 de diciembre del Juzgado de lo Mercantil que ha sido incorporado que el trámite de audiencia ya se ha cumplido, solicita la cancelación de la hipoteca de conformidad con el artículo 155.3 de la Ley Concursal.

Consta protocolizada la solicitud dirigida al Juzgado Mercantil número 1 de Girona por la que se insta se acuerde «la cancelación registral de las cargas hipotecarias que pesan sobre los bienes a enajenar».

Consta protocolizada providencia del Juzgado Mercantil número 1 de Gerona de fecha 16 de diciembre de 2013 en la que el juez, don Víctor Heredia del Real, tiene por comunicada por el administrador concursal la oferta recibida sobre determinadas plazas de garaje haciendo saber que quedará aprobada si en diez días no se presenta una superior, ordenando que se dé traslado a las partes.

Constan protocolizadas sendas certificaciones de la dependencia regional de recaudación de la Agencia Tributaria por las que se certifican deudas contra «Clarís, S.A.».

Del informe del registrador resulta que como documento complementario se aportó auto firme del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Girona y su rectificación por el que se aprobaba la compraventa. Dicho documento no consta en el expediente sin que, como se verá, sea trascendente a los efectos de su resolución.

II

Presentadas las referidas escrituras fueron objeto de la siguiente nota de calificación (idénticas en lo que interesa a este expediente; se transcribe la puesta a la escritura de fecha 28 de marzo de 2014): «Comunicación de la realización de la Inscripción Registro de la Propiedad de Girona n.º 2, n.º Entrada: 833, n.º Protocolo: 689/2014. Inscrito el documento arriba reverenciado mediante la inscripción 3.ª de la finca en él contenida. Texto. Nota Despacho Registro de la Propiedad de Girona n.º 2. Mediante copia electrónica de la escritura autorizada el veintiocho de marzo de dos mil catorce, por el Notario de Girona don Ramón Coll Figa, número 689/2014 de protocolo, presentada con el número de asiento 934 del diario 8, ha sido inscrito al tomo 3.711, libro 1.060 de Girona Sec. 1.ª, folio 65, de la finca 26517/315 (Clave IDUFIR 17009000837593), inscripción 3.ª, en los siguientes términos: Inscripción de dominio a nombre de Cati and Rose 2006, S.L.U., por título de compraventa. Suspendida la cancelación de la hipoteca unilateral al no haber sido ordenado por la autoridad Judicial ni prestar su consentimiento el titular. Artículos 82 y 141 L.H. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Se ha archivado carta de pago y diligencia de presentación y pago telemático. Sobre el estado de cargas, ver la adjunta nota simple informativa. A efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre (...) Girona, a 16 de mayo de 2014.–El Registrador».

III

Contra las anteriores notas de despacho y calificación, doña E. C. G. A., don C. C. G. A. y don P. M. F., en el concepto en que intervienen, interponen recursos en virtud de escritos de fecha 26 de mayo de 2014, en el que alegan, resumidamente, lo siguiente: 1.º) Que tras conversaciones con el registrador de la Propiedad y en el entendimiento que éste consideraba viable la cancelación solicitada, se llevó a cabo la compraventa sin esperar a obtener mandamiento judicial de cancelación de la hipoteca (solicitado y pendiente de resolución). El malentendido ha provocado la inscripción de la compraventa sin la cancelación de la hipoteca produciendo un perjuicio para la masa activa por lo que se solicita la anulación de la inscripción o su suspensión hasta que se obtenga mandamiento de cancelación por ser ambas operaciones inherentes a la escritura presentada; 2.º) Que subsidiariamente se impugna la calificación negativa por cuanto la hipoteca unilateral se constituyó en garantía de la deuda que tenía otra sociedad, «Ruyra Inmobles, S.L.», por el 4T del IVA 2008. Que la Agencia Tributaria no solicitó de «Clarís, S.A.» pero sí de «Ruyra Inmobles, S.L.», el reconocimiento de la deuda como resulta de la documentación que se aporta. Que la entidad «Ruyra Inmobles, S.L.», presentó instancia en el Registro de Hacienda el día 22 de septiembre de 2010 comunicando a la Administración la constitución e inscripción de la hipoteca ofreciendo su aceptación como se justifica con la documentación que se aporta por lo que, de conformidad con los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario y con el hecho de que resulta del Registro de la Propiedad que la hipoteca no está aceptada, y no siendo aceptables consentimientos tácitos ni presuntos, es forzoso concluir que la hipoteca unilateral no ha sido aceptada; 3.º) Que de acuerdo con la propia doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (con cita de diversas resoluciones), la hipoteca unilateral no despliega todos sus efectos mientras no conste el consentimiento del acreedor en escritura pública y sea objeto de inscripción por lo que no tiene plena eficacia real hasta que así resulte como ha afirmado el Tribunal Supremo; 4.º) Que constatado que la hipoteca unilateral no consta aceptada y que por ello no constituye un derecho real es ilógica la resolución del registrador que exige mandamiento judicial o consentimiento del acreedor que difícilmente se puede prestar sino tiene un derecho real a su favor. Que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en su segundo párrafo permite la cancelación sin los requisitos del primero cuando el derecho quede extinguido por declaración de la Ley o resulte del mismo título. Que cita en su apoyo la Resolución de 2 de noviembre de 2011; 5.º) Que interesa se cancele la hipoteca unilateral no aceptada en base a los argumentos anteriores; 6.º) Que

en cualquier caso, de manera subsidiaria, hay que entender que la carga del Registro debe ser calificada como nota marginal o anotación preventiva de embargo y por tanto como asientos sujetos a caducidad para proteger derechos no firmes; 7.º) Que se han realizado todos los trámites para facilitar al registrador la cancelación de la carga, y 8.º) Que finalmente y para el caso de que la Dirección General entienda que no es posible la cancelación, interesa que se acuerde la retroacción dejando pendiente de inscripción la escritura hasta que se obtenga el mandato judicial de cancelación de la carga que consta en la misma por cuanto es imprescindible seguir ostentando la titularidad registral.

IV

El registrador emitió informe el día 27 de junio de 2014, ratificándose en sus calificaciones y elevando los expedientes a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el notario autorizante no realizó alegaciones. Resulta igualmente del informe la existencia de alegaciones por parte de la Abogacía General del Estado, informe que por no estar previsto legalmente, no conllevará un pronunciamiento de esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 18, 38, 40, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 137 del Reglamento Hipotecario; 76, 82, 84, 90, 97, 149 y 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; y las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en el texto.

1. Se plantean por parte del mismo recurrente sendos recursos contra notas de calificación del registrador de la Propiedad de Girona número 2. Es doctrina de este Centro Directivo que al tratarse del mismo recurrente y existir práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación, pueden ser objeto de acumulación y de una sola Resolución (vid. Resoluciones de 5 de marzo de 2005; 17 de mayo de 2012, y 2 de abril de 2013, entre otras).

2. Es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resoluciones de 24 de mayo de 2013, y 5 de marzo de 2014 basadas en el contenido de los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria 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 y Mercantil 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 ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales.

Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguarda de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca.

No puede en consecuencia estimarse la pretensión del escrito de recurso de que se anule o suspenda el asiento practicado como no puede retrotraerse el expediente al momento de la presentación y no pueden convertirse los asientos de inscripción practicados (artículo 2 de la Ley Hipotecaria), en otros asientos previstos por el ordenamiento específicamente para otros supuestos distintos (artículo 42). Practicados los asientos de dominio en virtud de título de compraventa las inscripciones a favor de sus titulares están bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), el conjunto de presunciones reguladas en la Ley Hipotecaria despliegan sus efectos (artículo 38), y no puede alterarse el contenido del Registro de la Propiedad sino en los casos y con los requisitos previstos en el ordenamiento (artículo 40).

3. Es igualmente doctrina asentadísima de esta Dirección General (vid. por todas, Resoluciones de 16 y 23 de diciembre de 2010, y 2 de abril de 2014), que el recurso contra la calificación registral sólo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). No pueden en consecuencia tenerse en cuenta en el ámbito de este expediente, y no procede por tanto que esta Dirección General lleve a cabo un pronunciamiento, el conjunto de documentos aportados junto al escrito de recurso sin perjuicio de que presentado de nuevo el título junto con la documentación complementaria ahora aportada sea objeto de la pertinente calificación.

4. En definitiva, vigente un asiento de hipoteca unilateral, no puede llevarse a cabo su cancelación sino en los casos y con los requisitos previstos en la legislación hipotecaria. Fuera del supuesto de cancelación por mandato judicial (que como el propio escrito de recurso reconoce ha sido solicitado), la cancelación de la hipoteca unilateral se puede llevar a cabo en los términos previstos específicamente para este supuesto en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria siempre que se cumpla con los requisitos en él establecidos sin perjuicio de otros supuestos posibles (artículo 82 in fine de la propia Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de septiembre de 2009), siempre de nuevo que de la documentación aportada resulte el cumplimiento de los requisitos que para cada supuesto prevé el ordenamiento.

Las normas anteriores no quedan modificadas por el hecho de que la hipoteca sea constituida en garantía de deuda ajena de una sociedad en concurso por una sociedad que se encuentra a su vez en concurso de acreedores. Como resulta de su regulación (vid. artículos 97.2, 149.3 y 155 de la Ley 22/2003, de 9 julio), la cancelación de garantías hipotecarias en el ámbito del concurso sólo puede llevarse a cabo con sujeción al procedimiento establecido y bajo estricto control judicial (vid. Resoluciones de 18 de noviembre de 2013 y 1 de abril de 2014), sin que sea preciso entrar ahora, por no ser objeto de este expediente, en las cuestiones que de dicha circunstancia puedan resultar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los tres expedientes a que la presente se refiere.

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, 1 de agosto de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.