

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11046 *Resolución de 25 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la denegación a practicar un asiento de presentación por la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4 respecto de una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don F. S. G., actuando como apoderado de la mercantil «Hotel Restaurante Casa Quintana, S.L.», contra la denegación a practicar un asiento de presentación por la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Margarita Aranda Mínguez, respecto de una instancia privada.

Hechos

I

El día 12 de junio de 2015, se presentó escrito en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, número de entrada 2185 del año 2015, por el que la mercantil «Hotel Restaurante Casa Quintana, S.L.» solicita «que se declare que el acto de calificación que dio lugar a la anotación de la inscripción 5.ª, de la finca registral 81.526, de este Registro de la Propiedad, no es ajustado a derecho, acordando su nulidad por ausencia de tracto sucesivo en la transmisión del crédito hipotecario».

II

La registradora de la Propiedad de Gandía número 4, en escrito de fecha 15 de junio de 2015, «deniega la práctica del asiento de presentación conforme a lo dispuesto en el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario conforme al cual “los registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos privados, salvo los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia real”». Continúa exponiendo la registradora que «no obstante la denegación del asiento de presentación y a título informativo pongo en su conocimiento que conforme al párrafo tercero del artículo primero de la Ley Hipotecaria: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por esta Ley.”, por lo que anulación de un asiento de inscripción implica, en todo caso, la rectificación del Registro que habrá de ajustarse en todo caso a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria». Continúa exponiendo la funcionaria competente en su nota que «respecto de sus alegaciones de falta de tracto sucesivo cabe destacar que la Registradora que suscribe en su calificación y posterior inscripción del documento que causó la inscripción quinta de la finca registral 81.526 respetó el principio de tracto sucesivo tal y como resulta del tenor literal de la citada inscripción en sus líneas 11 a 17», que a continuación son transcritas.

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. S. G., actuando como apoderado de la mercantil «Hotel Restaurante Casa Quintana, S.L.», interpuso recurso que fue objeto de presentación el día 16 de julio de 2015 en el Registro de la Propiedad anteriormente citado, en el que realiza las siguientes alegaciones: «Que se le ha notificado la calificación efectuada por la Registradora de la Propiedad, del Registro núm. 4 de Gandía, del día 15 de junio del 2015, por la que se acuerda no haber lugar a la nulidad del acto de calificación

de la inscripción 5.^a de la finca registral 81.526 (...) y, por considerar, todo sea dicho con los debidos respetos y en términos de estricta defensa, que dicha resolución no es ajustada a derecho y perjudicial para los intereses de su poderdante, es por lo que viene por medio del presente escrito a interponer un recurso gubernativo, que se argumenta en los siguientes Motivos Primero.–El pasado día 12 de junio se presentó una reclamación ante el Registro de la Propiedad n.º 4 de Gandía, en relación con la inscripción 5.^a realizada en la finca 81.526, a favor del Sareb, por considerar que dicha inscripción se había realizado vulnerando el tracto sucesivo. El referido asiento está referido a la transmisión de activos, que se realizó mediante la presentación de un documento privado firmado el día 21 de diciembre de 2012, entre Banco Financiero y Ahorros, SAU, Bankia y otros, por las que se le cedían los activos al Sareb. Segundo.–La Registradora considera que la calificación fue correcta, transcribiendo las líneas 11 a 17 del asiento de inscripción: «la operación inicial fue concedida por la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja y adquirida por Bankia, S.A. mediante sucesión universal, en virtud de proceso de segregación de los negocios bancarios de las Cajas integrantes del SIP a favor de Bankia SAU, previa segregación a favor del Banco Financiero y de Ahorro, SA, todo ello en el marco del grupo contractual integrado por Caja Madrid, Bancaja, Caja Insular de Canarias, Caja de Avila, Caixa Laietana, Caja Segovia y Caja Rioja». Tercero.–Por la Registradora se afirma que «se da la circunstancia de que las citadas transmisiones resultan no sólo del Registro Mercantil sino de otras inscripciones practicadas en este Registro». Cuarto.–Según el asiento de 5.^a de transmisión de activos: a) señala que «Mediante documento privado firmado en Madrid, el 21 de diciembre de 2012...», en el que se dice que comparecen de una parte más de 30 personas jurídicas diferentes y de otra parte el Sareb, denominando dicho documento como «Contrato de Transmisión de Activos», «por el que las citadas entidades transmiten a SAREB como un todo, en su conjunto, los Activos incluidos en las resoluciones del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria - Frob -de los que dichas sociedades son titulares, y que se relacionan en sus números correspondientes... y con los pactos y condiciones que se contienen en el mismo. b) Mediante escritura de elevación a público de dicho documento privado denominado Contrato de Transmisión de Activos, otorgada en Madrid, el día 21 de diciembre de 2012, ante el Notario, don Alfonso Madrdejós Fernández, protocolo núm. 2.304, comparecen...», En dicha escritura comparece, quienes se identifican como: - J. M B. P, que interviene en nombre de treinta sociedades; - don A. Z. J., que interviene en nombre del Banco Financiero y de Ahorros, S.A., y - don O. G. M., en nombre de Sareb. En dicha escritura se dice que «... ratifican y elevan a público el referido documento privado de transmisión de activos». c) Mediante Acta autorizada por el Notario de Madrid, don José María Madrdejós Fernández, el 7 de agosto 2013, protocolo 998, hace constar que «... habiendo recibido testimonio en relación de la citada escritura de transmisión de activos autorizada por don Alfonso Madrdejós Fernández, en Madrid, el día 21 de diciembre de 2012, con el número 2.304 de su protocolo, en el que consta la inclusión de un activo transmitido por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, hoy Bankia, S.A., en cumplimiento del requerimiento formulado en dicha escritura, autoriza el acta de causa este asiento, que sirve de complemento a la escritura de transmisión de activos, en la que se hace constar que los interesados en el acta que se inscribe son Bankia,S.A... en cuanto transmitente y la sociedad Sareb... en cuanto adquirente. Quinto.–En el procedimiento judicial seguido entre el Sareb y mi representado, ante el Juzgado de primera instancia n.º de Gandía, ejecución hipotecaria 33/2015, se ha aportado por el Sareb un testimonio, expedido por el Notario de Madrid, con fecha 30/05/2011, que se acompaña a este escrito como documento núm. 2, en el que, entre otras cosas, se hace constar: - Que Bancaja otorgó ante el mismo notario, escritura del día 16/05/2011, con número protocolo 620, por la que segregaba a favor del Banco Financiero y de Ahorros, S.A. la totalidad de su negocio bancario. - Que Banco Financiero y de Ahorros, S.A. otorgó, ante al mismo Notario, escritura del mismo día, con el número de protocolo 627, por la que segregaba el negocio financiero y bancario a favor de Bankia, S.A. Ninguna de esas dos escrituras se ha presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Sexto.–En consecuencia, se ha realizado una

inscripción en el Registro de la Propiedad sin que se haya aportado ningún documento de la segregación de Bancaja, ni de la aportación a de BFA, ni de su posterior transmisión a Altae Banco (Bankia). Porque la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, junto con otras Cajas de Ahorro, decidieron fusionarse a través de un mecanismo de consolidación conocido como Sistema Institucional de Protección, siendo la sociedad central el Banco Financiero y de Ahorros, S.A. (BFA), el cual crea una filial llamada Bankia, al cual las cajas segregarían su negocio bancario, mientras que BFA se quedaría con los activos tóxicos procedentes del sector de la construcción que acumulaban las cajas. Todas estas transmisiones, aun cuando fueran a título universal, debían ser objeto de inscripción, a los efectos de respetar el tracto sucesivo, siendo evidente que hay una clarísima falta de tracto sucesivo, principio registral contenido en el art. 20 de la Ley Hipotecaria; que supone siempre que todo aquel que pretenda acceder al Registro, debe apoyar su inscripción en otra anterior, válida, vigente y suficiente para ingresar en el Registro. Como mínimo debería haberse hecho un tracto abreviado en el que se hubiera hecho constar la cesión del crédito hipotecario a favor del BFA por título de fusión o SIP y posteriormente se tendría que haber hecho constar la transmisión a Bankia. Séptimo.—Parece ser que se ha tratado de, como mínimo, tres procedimientos de sucesión universal, el primero de Bancaja al BFA, el segundo del BFA a Altae Banco (Bankia) y el tercero de Bankia al Sareb, y los mismos han estado motivados por operaciones de modificación estructural de las sociedades mercantiles, que hemos de suponer que están previamente inscritas en el Registro Mercantil. Aun cuando esto sea así, la sucesión en el patrimonio también debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, para garantizar el tracto sucesivo. En cada una de las sucesiones, el nuevo titular debió trasladar al Registro de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate, que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en el art. 9 LH y en el art. 51 RH, relativas a titulares, derechos y fincas (art. 21, párrafo primero LH), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro Mercantil. En supuestos de sucesión de la entidad acreedora tratándose de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las entidades que integran el sistema financiero español, regulados por los RD-ley 11/2010, de 9 de julio, 2/2011, de 18 de febrero y 18/2012, de 11 de mayo, la solución del tracto abreviado ha cobrado carta de naturaleza normativa en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual establece en su párrafo primero que «en los supuestos que se requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se realizarán necesariamente en un solo asiento». Ahora bien, en estos casos, en que se admite la modalidad de tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas. Es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad vigente. Por cuanto antecede, solicita de V.I., que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos y copias que se acompañan, se digne admitirlo, acordando tener por interpuesto el presente recurso gubernativo frente a la resolución de la Registradora de la Propiedad n.º 4 de Gancía, y previo cumplimiento de los trámites de rigor, se declare haber lugar al recurso interpuesto, declarando que el acto de calificación que dio lugar a la anotación de la inscripción 5.ª, de la finca registral 81.526, de este Registro de la Propiedad, no es ajustado a derecho,

acordando su nulidad por ausencia de tracto sucesivo en la transmisión del crédito hipotecario».

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3 y 322 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero de 1999, 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013 y 17 de febrero y 8 de abril de 2014.

1. En el presente expediente se deniega la práctica de un asiento de presentación en el Libro Diario respecto de un documento privado presentado en el Registro de la Propiedad, al entender la registradora que por aplicación de lo dispuesto en el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, no procede su acceso a tal Libro, así como el inicio del trámite registral. Mediante dicha instancia privada se solicita se deje sin efecto una inscripción ya practicada.

Es cierto que la registradora, con efectos meramente informativos, entra en el estudio del propio contenido del documento privado, realizando una serie de observaciones con ánimo de prestar, sin duda, un mejor servicio público. Pero la calificación recurrida no es otra que la denegación de tal asiento de presentación.

2. El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Consecuentemente con este principio básico de la Ley Hipotecaria, su artículo 40.d) determina que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Como se deduce con toda claridad de los preceptos transcritos, la rectificación solicitada de la inscripción exige el consentimiento de su titular o, en su defecto, una resolución judicial en procedimiento seguido contra este titular registral.

Por ello, la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación del documento presentado está plenamente justificada. El artículo 420 del Reglamento Hipotecario expresamente dispone que los registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos, diciendo en su apartado primero literalmente: «los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuya eficacia registral». Ninguna disposición legal atribuye eficacia registral al documento privado que pretende dejar sin efecto un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales.

Ante lo expuesto, si el recurrente estimase que el asiento practicado es nulo, deberá instar el correspondiente procedimiento judicial frente al titular del asiento cuya nulidad se alega. Dicho procedimiento judicial se encuentra regulado en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación imputada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 25 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.