

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12450 *Resolución de 5 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Pola de Siero, por la que no fueron objeto de cancelación todas las cargas y gravámenes que constan sobre una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don M. A. M. M., abogado, en nombre y representación de don E. y don M. A. G. C., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Pola de Siero, don Enrique Manuel Español Batalla, por la que no fueron objeto de cancelación todas las cargas y gravámenes que constan sobre la finca registral número 102.576.

Hechos

I

Mediante certificación administrativa del acta de adjudicación de bienes relativa a la finca registral número 102.576 de Pola de Siero, derivada del procedimiento de apremio (expediente 2013EXP33050164116469050) expedido por la jefa del Departamento Jurídico de los Servicios Tributarios del Principado de Asturias con fecha 26 de enero de 2016, así como mandamiento de cancelación de cargas expedido en la misma fecha por la jefa del Área de Recaudación, se practicó la inscripción 5.ª de dicha finca a favor de don E. y don M. A. G. C., y la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A extendida en virtud del procedimiento de apremio administrativo del que traía causa la citada certificación.

II

Practicados los citados asientos, don M. A. M. M., abogado, en nombre y representación de don E. y don M. A. G. C., interpuso recurso el día 13 de julio de 2017 en el que, resumidamente, expone: «Hechos y fundamentos Primero: El pasado día 10 de marzo de 2017 se presentó en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero (Asturias) escrito y documentación adjunta (...) solicitando en esencia: La inscripción del pleno dominio de la finca sita en término municipal de Pola de Siero - Asturias - Finca n.º 102576 a nombre don E.G. C. y de don M. A. G. C., así como la cancelación de todas las anotaciones relativas a cargas y gravámenes que sobre la misma constan. Segundo: Para la obtención de tal calificación e inscripción se acompañaron los siguientes títulos: - Para la inscripción de la finca a nombre de mis representados: - Certificación del «Acta de Adjudicación y Precio de Remate expedido por el Área de Recaudación de los Servicios Tributarios del Principado de Asturias» acompañada de los correspondientes justificantes del pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Plusvalía. - Para cancelar las anotaciones preventivas de embargo ordenadas por los Servicios Tributarios del Principado de Asturias y por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Siero: - Mandamiento al Sr. Registrador expedido por el Área de Recaudación del Principado de Asturias de fecha 26 de enero de 2016. - Mandamiento y Auto expedidos por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Siero referentes al procedimiento de Ejecución Hipotecaria 77/2015. - Para cancelar la inscripción del derecho real de hipoteca que grava la finca: - Certificado expedido por la Entidad Liberbank, acreedora del crédito y del derecho real de hipoteca, a los Servicios Tributarios del Principado de Asturias declarando cancelada la deuda que recaía sobre el inmueble. - Publicación en el BOE de la subasta de la finca adquirida por mis representados como «Libre de cargas y gravámenes anteriores». - Acta Notarial de intento de «Obtención de Carta de Pago y Cancelación de hipoteca». - Mandamiento al Sr. Registrador expedido por el Área de Recaudación del Principado de Asturias ordenando la cancelación de toda

anotación de derecho real posterior a la anotación de embargo a favor de Principado de Asturias de fecha 27 de agosto de 2014. Tercero: El Sr. Registrado de la Propiedad de Pola de Siero calificó positivamente los dos primeros puntos señalados inscribiendo la finca a nombre de los adquirentes y cancelando las anotaciones de embargo pero no hace referencia alguna respecto de la solicitud de cancelación de cargas ni de los títulos justificativos para su obtención, no dando calificación positiva ni negativa lo cual deja a los solicitantes en una absoluta posición de indefensión al no dejar constancia de la solicitud, de posibles defectos a subsanar ni de resolución contra la que interponer recurso. Quinto [sic]: Nos reiteramos ante esta Dirección General en la petición de cancelación de la carga hipotecaria en base a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria por cuanto que los títulos aportados acreditan el consentimiento de la entidad titular del derecho real por un lado, así como la ausencia de cargas en el propio título de adquisición, por otro: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.» Sexto: De los propios títulos aportados se desprende también la falta de legitimación de la Sareb S.A. para oponer un derecho real que no tiene inscrito frente a un tercer adquirente así como también se desprende la invalidez de la posterior inscripción del mismo al existir previamente una anotación de embargo en favor del Principado de Asturias. Todo ello a tenor de lo establecido por el artículo 149 de la Ley Hipotecaria y su interpretación por el Tribunal Supremo respecto de su carácter constitutivo frente a terceros. Por todo cuanto antecede, Solicito Que en virtud de este escrito se tenga por presentado recurso contra la ausencia de calificación de los títulos presentados y que esta Dirección General resuelva: 1) Ordenar la cancelación de todas las anotaciones relativas a cargas y gravámenes que constan sobre la finca n.º 102576 inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero. 2) En su defecto declare nula la inscripción del derecho real de hipoteca a favor de la Sareb S.A. dejando vigente únicamente la existente en favor de Liberbank y constituida en fecha de 28 de julio de 2008. 3) En caso de desestimación de las anteriores pretensiones se realice calificación negativa cumpliendo lo preceptuado por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que ordena que «La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo».

III

El registrador emitió su informe señalando que, no pudiendo ser objeto del mismo la práctica de la inscripción una vez producida la calificación positiva del documento presentado, como así ha sucedido, sin que exista calificación negativa, únicamente pudiera entenderse que el objeto es, que, a pesar de que el mandamiento de cancelación de cargas presentado se refiere a las cargas posteriores, el recurrente entiende que al no practicarse la cancelación de una carga anterior, hubiera debido proceder una calificación negativa del documento en cuanto a ese aspecto. Asimismo, notifica la interposición del recurso a los Servicios de Recaudación del Principado de Asturias, quien remitió un escrito de alegaciones en el señala que Liberbank emitió comunicación indicando que «según los datos que obran en nuestros archivos, las operaciones que gravaban la/s Finca/s 102576... a día de hoy se encuentran canceladas económicamente», y que, en consonancia con dicha comunicación, en el anuncio de subasta de bienes inmuebles publicado en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» de fecha 24 de julio de 2015, relativo a la subasta de la finca registral número 102.576 inscrita en el Registro de la Propiedad de

Pola de Siero, a celebrar el día 24 de septiembre de 2015, se indicaba que se hallaba «libre de cargas y gravámenes anteriores».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40, 42, 66, 203, 205, 207, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, y las reiteradísimas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 16 de enero de 1990, 14 de junio de 1993, 23 de noviembre de 1998, 28 de julio de 1999, 13 de octubre de 2009, 14 de marzo y 10 de octubre 2016 y 12 y 23 de enero, 23 de febrero, 21 de abril, 9 y 29 de mayo, 6, 7, 12 y 30 de junio y 27 de julio de 2017, sobre la improcedencia del recurso para impugnar asientos registrales practicados.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca 102.576 constaba inscrita a favor de determinada sociedad según su inscripción 1.^a

– Por la inscripción 2.^a, se constituyó hipoteca a favor de «Caja de Ahorros de Asturias», posteriormente «Liberbank, S.A.», novada por la 3.^a, a cuyo margen se extendió nota marginal de expedición de certificación de cargas para el procedimiento número 77/2105 que, posteriormente, fue cancelada por auto dictado en el seno del citado procedimiento.

– A continuación, obraba extendida anotación letra A de embargo administrativo a favor del Principado de Asturias.

– Por la inscripción 4.^a, «Liberbank, S.A.» cede a «Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» el crédito hipotecario constituido en la inscripción 2.^a

– Finalmente, mediante certificación administrativa del acta de adjudicación de bienes y mandamiento de cancelación de cargas derivada del procedimiento de apremio (expediente 2013EXP33050164116469050) seguido por los Servicios Tributarios del Principado de Asturias, se practicó la inscripción 5.^a de dicha finca a favor de don E. y don M. A. G. C. junto con la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A extendida en virtud del procedimiento de apremio administrativo del que traía causa la citada certificación.

– El recurrente alega, resumidamente, que debió cancelarse la inscripción de cesión del crédito hipotecario a favor de «Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», por ser posterior a anotación de embargo y además por constar en la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la subasta de la finca como «libre de cargas y gravámenes anteriores» y por la existencia de un certificado de «Liberbank, S.A.» en el que reconocía que la hipoteca estaba cancelada económicamente. Apoya así mismo su pretensión en la declaración de nulidad de actuaciones en referencia a la finca 102.576, decretada en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria número 77/2015.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Y que «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación».

El artículo 327 de la Ley Hipotecaria aclara que «el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada». Asimismo indica que «podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre». Y que «a efectos de la prórroga

del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre».

Por lo tanto, es presupuesto indispensable para la admisión del recurso la existencia de una nota de calificación negativa. En el presente caso, no hay nota que pueda ser objeto de recurso. El registrador despachó los títulos presentados y los asientos extendidos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales ex artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, como ya ha declarado este Centro Directivo en reiteradísimas ocasiones, no es el recurso cauce hábil para su impugnación, sino que tal impugnación ha de hacerse mediante demanda ante los tribunales de Justicia contra todos aquellos a los que la inscripción practicada conceda algún derecho.

Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda volver a presentar los títulos solicitando los asientos pretendidos para así obtener una nota de calificación que si pudiera ser objeto de recurso.

3. No obstante lo anterior en relación con el presente expediente, se considera conveniente señalar:

El recurrente entiende que al practicarse la inscripción de la cesión del préstamo hipotecario en fecha posterior a la anotación de embargo se trata de una carga posterior y debe cancelarse o, en su defecto, debió señalar el registrador la razón de no proceder a su cancelación. Por lo tanto no se cuestionan los asientos practicados sino la falta de extensión de los que a su juicio deberían haberse practicado. Alternativamente admite que se mantenga la carga a favor del primitivo acreedor la entidad «Liberbank, S.A.» cancelándose en consecuencia la inscripción de cesión a favor de «Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.».

De la situación registral de la finca, resulta con claridad que la hipoteca que la grava es anterior y por lo tanto de rango prioritario a la anotación de embargo ordenada en el curso del procedimiento que provocó la adjudicación. Pero dicho rango preferente no se ve alterado, en contra de lo que sostiene el recurrente, por la posterior transmisión de activos de la entidad acreedora a «Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» que tuvo su oportuno reflejo registral.

«Liberbank, S.A.», anterior acreedor en cumplimiento del deber legal establecida en la Ley 9/2012, en el Real Decreto 1559/2012 y en el Acuerdo del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria de fecha 15 de febrero de 2013, ha transmitido activos de la entidad a la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.».

Entre estos activos se encuentra el crédito hipotecario que grava la finca 102.576. En la cesión del crédito hipotecario existe, de una parte, la de un derecho obligacional o personal, integrado por el crédito, y de otra, la de un derecho real constituido en garantía de aquel, es decir, la hipoteca; de modo que la cesión ha de comprender ambos componentes y, por ello, el objeto de la cesión es la suma de los dos. Así, no cabe la cesión del crédito sin ceder el derecho real de hipoteca, pues, dado el principio de accesoriedad de la hipoteca, la cesión del crédito comprende la de sus garantías, según dispone el artículo 1528 del Código Civil. El cesionario queda subrogado en todos los derechos del cedente y entre ellos se encuentran los derivados del rango registral correspondiente a la hipoteca cedida junto al crédito por ella garantizado.

En consecuencia los efectos cancelatorios del mandamiento derivado del procedimiento de la anotación letra A sólo pueden extenderse a las cargas posteriores, si las hubiere como por otra parte resulta de los artículos 110 del Reglamento General de Recaudación y 175.2 del Reglamento Hipotecario y, por tanto, subsisten las anteriores, que quedan vigentes.

Por lo tanto no procede en virtud de los títulos presentados la cancelación de la hipoteca previa, ni tampoco el mantenimiento de dicha carga a favor de su titular anterior la entidad «Liberbank, S.A.». Esto último supondría además introducir en el Registro una discrepancia con la realidad extrarregistral de todo punto ilógica puesto que la transmisión

del crédito se ha producido y máxime cuando la inscripción de la cesión ha desplegado todos sus efectos frente a terceros.

4. En nada cambia lo anterior el hecho de que en la certificación administrativa de adjudicación se refieran a la finca como libre de cargas pues en la certificación registral expedida como consecuencia del procedimiento y obrante en el expediente figuraba la misma.

En cuanto a la documentación aportada al escrito por el recurrente resultan documentos, que, como dice el registrador en su informe, si bien ni por su carácter de meras fotocopias ni por su contenido podían ser objeto de asiento de presentación (ex artículos 3 y 326 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), debieran lograr, la finalidad cancelatoria pretendida ya que la entidad inicialmente acreedora reconoció la satisfacción económica del crédito garantizado. De hecho ya se ha practicado la cancelación de la nota marginal de encontrarse en ejecución la hipoteca referida.

Ello no obstante se precisaría la correspondiente sentencia firme o el consentimiento en escritura pública del actual acreedor hipotecario (ex artículo 82 de la Ley Hipotecaria) para la cancelación de la inscripción de hipoteca, pero nunca por la vía del mandamiento administrativo de cancelación de cargas posteriores que ha sido objeto de inscripción, no habiéndose omitido por lo tanto por el registrador la extensión de ningún asiento que fuera preceptivo en base a la documentación presentada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 5 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.