

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8144** *Resolución de 29 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2 a cancelar una hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña Y. P. J., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don J. L. R., contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, a cancelar una hipoteca.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la notaria de La Roda, doña Josefina Quintanilla Montero, actuando como sustituta por vacante de la Notaría de Tarazona de La Mancha, el día 4 de marzo de 2013, con el número 178 de protocolo, los cónyuges don I. J. A. C. y doña M. M. B. R. transmitieron el pleno dominio de la finca registral número 32.814 del Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2 a doña M. I. F. B. en pago de la deuda que aquéllos tenían frente a ésta.

Por razón del impago del crédito garantizado con hipoteca constituida a favor de «Caja de Ahorros de Madrid» (hipoteca inscrita bajo las inscripciones 2.ª y 3.ª de la citada finca), se inició el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1001/2010 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Alcobendas, procediendo doña M. I. F. B., con conocimiento y consentimiento de los deudores (los cónyuges don I. J. A. C. y doña M. M. B. R.), y al amparo de lo establecido por el artículo 1210 del Código Civil, a consignar en dicho procedimiento judicial, las cantidades objeto del requerimiento de pago con la finalidad de subrogarse en la posición y derechos del acreedor hipotecario.

En la referida escritura, los cónyuges deudores ratificaron la subrogación de doña M. I. F. B. en la posición del acreedor hipotecario y le cedieron la finca en pago de la deuda, dando esta carta de pago y solicitando la cancelación de la hipoteca.

Hay que hacer constar que del historial registral de la finca 32.814 resulta, en cuanto ahora interesa, lo siguiente:

a) Por nota al margen de la inscripción 2.ª de hipoteca, extendida el día 31 de julio de 2013, se hace constar que doña M. I. F. B., casada con don J. J. G. G., queda subrogada en el lugar del acreedor, convirtiéndose así en titular del derecho de hipoteca con carácter presuntivamente ganancial, según resulta de mandamiento expedido por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Alcobendas el día 14 de junio de 2013, complementado por otro de fecha 25 de junio de 2013.

b) Por nota al margen de la misma inscripción 2.ª, extendida el día 14 de febrero de 2017, se cancela la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1001/2010, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Alcobendas, según resulta de mandamiento librado por el citado Juzgado del que resulta la firmeza de la resolución que ordena la cancelación, y del testimonio del auto dictado por la Audiencia Provincial de Madrid por el que se acuerda desestimar el recurso de apelación interpuesto por doña M. I. F. B. contra el auto de fecha 19 de mayo de 2014 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Alcobendas, que se confirma en cuanto que en el mismo se acuerda el archivo del proceso de ejecución hipotecaria número 1001/2010 debido al pago del crédito hecho

por los ejecutados (los cónyuges don I. J. A. C. y doña M. M. B. R.) mediante dación en pago extrajudicial a favor de la acreedora ejecutante, doña M. I. F. B.

c) Por medio de la inscripción 4.<sup>a</sup> (de fecha 18 de septiembre de 2013) se inscribió la dación en pago realizada en la escritura otorgada ante la notaria de La Roda, doña Josefina Quintanilla Montero, actuando como sustituta por vacante de la Notaría de Tarazona de La Mancha, el día 4 de marzo de 2013, quedando inscrita la finca a favor de doña M. I. F. B., para su sociedad de gananciales con su esposo don J. J. G. G.

d) Por la inscripción 6.<sup>a</sup> se inscribió el pleno dominio de la finca a favor de la «Caja Rural de Casas Ibáñez», en virtud de decreto de adjudicación dictado el día 19 de septiembre de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Casas Ibáñez en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 9/2009.

e) Por la inscripción 8.<sup>a</sup>, de fecha 1 de diciembre de 2017, se inscribió la finca por mitades indivisas a favor de don J. L. P. y doña L. L. R., en virtud de escritura otorgada ante la notaria de San Sebastián de los Reyes, doña María Jesús Arcos Domínguez, el día 15 de noviembre de 2017, por la que la «Caja Rural de Casas Ibáñez» les vendió la finca.

Por otro lado, consta que con fecha 20 de febrero de 2015 se practicó el asiento 543 del Diario 104, por el que se presentó por doña M. M. B. R. mandamiento librado el día 3 de diciembre de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Motilla del Palancar, por el que se solicita la nulidad de la escritura otorgada ante la notaria de La Roda, doña Josefina Quintanilla Montero, actuando como sustituta por vacante de la Notaría de Tarazona de La Mancha, el día 4 de marzo de 2013, con el número 178 de protocolo, que causó la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca. Dicho mandamiento fue suspendido, iniciándose un juicio verbal de impugnación de dicha calificación, que concluyó con sentencia firme que confirmó la nota de calificación, procediéndose a cancelar el asiento de presentación el día 23 de septiembre de 2016.

## II

Presentada copia de la escritura otorgada ante la notaria de La Roda, doña Josefina Quintanilla Montero, actuando como sustituta por vacante de la Notaría de Tarazona de La Mancha, el día 4 de marzo de 2013, con el número 178 de protocolo, en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número dos.

Calificado el precedente documento no se accede a la práctica de la cancelación de hipoteca solicitada por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos: En la escritura presentada autorizada el día cuatro de marzo de dos mil trece por la Notario de Tarazona de la Mancha doña Josefina Quintanilla Montero bajo el número 178 de su protocolo Don I. J. A. C. y doña M. M. B. R. consienten la subrogación de Doña M. I. F. B. en los derechos del acreedor hipotecario Bankia, S.A en la finca registral 32814 de San Sebastián de los Reyes y como dación en pago de la deuda total derivada del préstamo hipotecario que grava la citada finca, ceden y adjudican a doña M. I. F. B., que así lo acepta para su sociedad de gananciales, la finca descrita.

Doña M. I. acepta la entrega total de dicha finca en pago total de la deuda, reconociendo no tener nada más que reclamar por razón de la misma, dando carta de pago por las deudas reseñadas en el expositivo II de la escritura y solicitando la cancelación de la hipoteca que la grava –inscripciones 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>–.

Examinado los asientos registrales consta que tuvo entrada en el Registro con fecha veinte de febrero de 2.015 bajo el asiento 524 del Diario 104 sentencia dictada en procedimiento ordinario 284/2014 seguido en el Juzgado de Instrucción número 1 de Motilla del Palancar de fecha tres de diciembre de dos mil catorce, firme, según diligencia de ordenación de fecha 19 de enero de 2.015, que declara tener por allanadas

a las partes demandadas en todas las prestaciones de la parte demandante, estimándose la demanda, declarándose la nulidad de la escritura de subrogación, dación en pago y cancelación de hipoteca otorgada ante la Notario de Tarazona de la Mancha doña Josefina Quintanilla Montero el día cuatro de marzo de dos mil trece bajo el número 178 de su protocolo, cuya inscripción parcial ahora se solicita a los efectos de cancelación de dicha hipoteca.

Dicho documento fue calificado con nota negativa de suspensión de fecha 17 de marzo de 2.015 y recurrida la calificación antes los Juzgados de Primera Instancia de Madrid, recayendo el recurso ante el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid juicio verbal 416/2015 que desestima la demanda presentada contra la nota de calificación que confirma el defecto que ha justificado el recurso.

No procede la cancelación solicitada por haberse declarado nula la citada escritura cuya inscripción se solicita en la sentencia firme antes señalada.

Fundamentos de Derecho: El contrato nulo no puede producir ni produce el efecto pretendido por las partes y, por lo tanto, no engendra, ni modifica ni extingue la relación obligacional a que el mismo se refiera –artículo 1300 del Código Civil y siguientes.

La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.–artículo 33 de la Ley Hipotecaria.

Por lo expuesto se suspende la práctica de la cancelación solicitada.

Contra esta calificación (...).

San Sebastián de los Reyes, a dieciséis de enero de dos mil dieciocho.–El registrador (firma ilegible), Joaquín Luaces Jiménez Alfaro.»

### III

Solicitada la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se aplicó el cuadro de sustituciones, correspondiendo el nombramiento de registrador sustituto al registrador Mercantil XIX de Madrid, don Manuel Álvarez Gómez, quien confirmó íntegramente la calificación del registrador sustituido mediante nota de fecha 8 de febrero de 2018.

### IV

Contra las anteriores notas de calificación, doña Y. P. J., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don J. L. R., interpuso recurso el día 12 de marzo de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Primera. (...).

Segunda.

Las calificaciones negativas recurridas se basan, entendemos que indebidamente, dicho sea con todos los respetos, en la sentencia allí indicada.

Y decimos que indebidamente porque, al margen de la formalidad de dicha sentencia, lo que no es aquí objeto de discusión, lo primero que cabe decir ya de entrada respecto al contenido y al supuesto valor de la misma, es que tal resolución judicial no aparece para nada en los asientos contenidos en la hoja registral de la finca n.º 32.814.

Y para acreditar lo que antecede, adjunta al presente recurso, se acompaña una certificación literal íntegra de la hoja registral de la referida finca (...), en la que se incluyen todos los asientos obrantes en ella, incluidas las notas marginales, en cuya certificación se ha añadido por el Registro, en el apartado Tercero de la misma, la constancia del asiento n.º 543, del diario 104, a cuyo contenido nos referiremos más adelante, pero del que resaltamos ya, por el destacado valor que en ella tiene tal asiento,

como en el mismo título de ese propio apartado Tercero se dice abiertamente y se reitera en el texto de la certificación, que no está vigente y se procedió a cancelar el mismo el día 23 de Septiembre de 2.016, en fecha muy anterior a la emisión de la calificación denegatoria, realizada el 16 de enero de 2018.

Pues bien, si como puede apreciarse en la hoja registral de la referida finca, no hay constancia de asiento alguno propio referido a esa sentencia de nulidad invocada en las calificaciones negativas objeto de recurso y tampoco en las inscripciones 6.<sup>a</sup>, 7.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>, de las que dimana el derecho de titularidad dominical de mi mandante, aparece la más mínima mención a dicha sentencia, resulta de ello que la pretendida nulidad invocada en las calificaciones de ambos registradores, no tiene acogida en los asientos de la hoja registral y no puede por tanto ser un argumento válido para la denegación de la cancelación de la inscripción de la hipoteca que en este escrito se recurre.

Tercera.

Pero es que, además, aunque a efectos hipotéticos y de mera argumentación, admitiéramos el aplicado supuesto valor de la sentencia (lo que rechazamos por completo), la actuación registral que invoca en la calificación denegatoria tal supuesto valor, es totalmente incongruente consigo misma, pues, de una parte, deniega la cancelación de la inscripción de hipoteca, pero, de otra, simultáneamente, mantiene en su integridad y no lo desvirtúa en modo alguno, el pleno valor de la inscripción 4.<sup>a</sup> de la misma hoja registral, cuyo título de acceso al Registro fue la misma escritura de «subrogación en posición acreedora, dación en pago de deuda, carta de pago, cancelación de hipoteca y apoderamiento», cuya nulidad se invoca ahora para la denegación de la cancelación de hipoteca solicitada por mi mandante.

Así pues, surge de inmediato esta pregunta: ¿Vale o no vale la escritura en cuestión? Porque lo que no puede ser en absoluto, es que idéntica escritura «sirva y no sirva a la vez» para uno y otro asiento registral: Uno de titularidad del dominio, otro de cancelación de hipoteca.

Creemos sinceramente y ello se justificará con la argumentación que se expondrá seguidamente, que la respuesta conforme a Derecho a tal aparente dilema de incongruencia, es que proceden las dos actuaciones jurídicas, esto es, mantener el contenido de la inscripción 4.<sup>a</sup> y efectuar la cancelación de la hipoteca de referencia y todo ello dicho, como se acreditó anteriormente, desde la posición jurídica de quien no resultaría afectado por la cancelación de la inscripción 4.<sup>a</sup> citada, ya que mi mandante adquirió su condición de dueño, de quien adquirió previamente tal titularidad dominical en virtud de la adjudicación dimanante de un asiento (la anotación de embargo C), que constaba en el Registro con mucha anterioridad a la inscripción 4.<sup>a</sup>, desde el día 12 de Junio de 2009.

Y es que, en efecto, el propio Registro no dio acceso al mismo, ni valor alguno a la sentencia de nulidad de referencia, como nos expone en el desarrollo de ese apartado Tercero de la certificación que se aporta con este escrito, de la que por su relevancia en Derecho, a los fines del presente recurso, transcribimos seguidamente dos apartados del texto certificado:

El primero de tales apartados dice así:

“A las once horas M. M. B. R. presenta un mandamiento librado por duplicado el tres de diciembre del año dos mil catorce por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º uno de Mottilla del Palancar, en procedimiento número 284/2.014, por la que doña M. M. B. R. e I. J. A. C., solicitan la nulidad de la escritura de subrogación, dación en pago y cancelación de hipoteca otorgada el 4 de marzo de 2013 ante el notario de Tarazona de la Mancha, doña Josefina Quintanilla Montero con el número 178 de su protocolo, que causó la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca de San Sebastián de los Reyes número 32814 en (...).”

Seguidamente, se hace en la certificación registral una historia del devenir de la impugnación de la calificación que denegó el acceso a la hoja registral de la referida sentencia de nulidad y por último, se cierra ese apartado Tercero con su párrafo final, que dice así:

“Ha tenido entrada en esta oficina el día de hoy el testimonio expedido con fecha 20 de septiembre de 2.016 por don F. C. G. letrado de la Administración de Justicia del Juzgado 32 de Madrid de la sentencia firme 50/2015 recaída en procedimiento juicio verbal 416/2015 de la que resulta se desestima la demanda presentada por don I. J. A. C. contra la nota de calificación de fecha 17 de marzo de 2.015 denegatoria de la inscripción de la sentencia de nulidad de fecha 3 de diciembre de 2.014 dictada enjuicio ordinario 284/2014 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Motilla del Palancar, nota de calificación que se confirma en el defecto que ha justificado el recurso, por lo que procedo a cancelar el adjunto asiento. San Sebastián de los Reyes, a 23 de septiembre de 2016.”

Por consiguiente, si incluso por sentencia judicial firme, como el propio asiento registral destaca: “... se desestima la demanda presentada... contra la nota de calificación... denegatoria de la inscripción de la sentencia de nulidad...”, ¿cómo puede ahora el registrador, yendo contra sus actos propios en Derecho, basar en dicha sentencia exclusivamente su calificación denegatoria de la cancelación de la hipoteca de referencia?

A dicha sentencia de nulidad, el propio Registro le denegó su acceso al mismo y, además, tal calificación negativa fue confirmada judicialmente por sentencia firme, por lo que esa resolución judicial de pretendida nulidad no tuvo nunca valor registral alguno.

Por ello, en base a la propia actuación registral de inadmisión “ad tabulas” y a la expresa y específica confirmación judicial de esa calificación, que no admitió el acceso al Registro, hay que estar y por ello, consideramos que procede la revocación de las dos calificaciones negativas aquí recurridas y la práctica de la cancelación de las dos inscripciones de hipoteca de referencia, lo que así solicitamos expresamente.

Cuarta.

Por lo que se acaba de exponer en la alegación precedente, decíamos antes y lo reiteramos ahora que, habida cuenta, conforme a Derecho, de la nula constancia y valor registral de la aludida sentencia de nulidad, proceden los dos actuaciones jurídicas, esto es, mantener el contenido de la inscripción 4.<sup>a</sup> y efectuar la cancelación de la hipoteca de referencia.

Pero es que, además, dicha cancelación se ve avalada al máximo cuando, como se estipuló en la referida escritura de 4 de Marzo de 2.013 y consta también en la inscripción 4.<sup>a</sup> de la hoja registral de la finca, la actuación de los otorgantes y las manifestaciones de los mismos fueron rotundas en Derecho, como acreditan los apartados de dicha inscripción 4.<sup>a</sup> que a continuación se transcriben, haciendo constar que los resaltes en negrita y subrayado no figuran en el texto literal del asiento:

“Don I. J. A. C. y su esposa doña M. M. B. R. adquirieron esta finca por título de división horizontal, según la inscripción 1.<sup>a</sup> Por impago del préstamo garantizado con la hipoteca inscrita en la inscripción 2.<sup>a</sup>, modificada por la 3.<sup>a</sup>, se inició procedimiento en el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Alcobendas, con el número 1001/2010, procediendo el trece de enero de 2.012, doña M. I. F. B., con conocimiento y consentimiento de los deudores a consignar en dicho procedimiento judicial el importe debido, quedando subrogada en la posición del acreedor en virtud de dicha consignación según consta por nota al margen de la inscripción 3.<sup>a</sup> Ascendió el total ingresado por doña M. I. F. B. a la cantidad de (...). Don I. A. C. y su esposa doña M. M. B. R., con DNI números (...), respectivamente, obrando el primero además de por sí, en representación de la segunda, en virtud del poder que le fue conferido mediante escritura otorgada el 28

de febrero de 2013 ante la notaria de San Sebastián de los Reyes Doña María Jesús Arcos Domínguez que el notario ha tenido a la vista y juzga con facultades suficientes, ceden la finca de este número a doña M. I. F. B., con DNI número (...), titular actual de la hipoteca inscrita en la inscripción 2.<sup>a</sup>, modificada por la 3.<sup>a</sup>, que acepta dicha entrega, reconociendo no tener nada más que reclamar y da carta de pago. En su virtud, inscribo el pleno dominio de esta finca a favor de doña M. I. F. B., por título de dación en pago de deuda, para la sociedad de gananciales con su esposo don J. J. G. G. Así resulta del Registro y de la escritura otorgada el cuatro de marzo de dos mil trece, ante el notario de La Roda Doña Josefina Quintanilla Montero, con el número 178 de su protocolo,..."

Quinta.

Por otra parte, a mayor abundamiento de lo expuesto, los principios registrales del tracto sucesivo y de la publicidad registral y de la protección del tercero, se ven también infringidos, dicho sea ello en estrictos términos de defensa, por la calificación negativa recurrida, conforme se pasa a exponer seguidamente.

1. Respecto a la infracción del tracto registral, conforme se indicaba al final de la alegación segunda precedente, mi representado no adquirió su titularidad dominical en virtud de transmisión efectuada por quien inscribió su condición de dueño del inmueble mediante la inscripción 4.<sup>a</sup>, sino que la propiedad de dicho inmueble le fue transmitida por quien, tras el embargo que originó la anotación de tal clase señalada con la letra C, anterior en varios años (12 de Junio de 2.009) a la sentencia de nulidad a la que se refiere la calificación negativa, se adjudicó después la finca en subasta judicial y en ese momento no constaba para nada en la hoja registral algún asiento que aludiera a la nulidad de la escritura a la que se refiere dicha calificación.

Pero es que, además de lo anterior, tampoco había en la hoja registral de la finca aludida, cuando se produjo la transmisión de su dominio a favor de mi representado, ningún asiento que anunciara «erga omnes» la imposibilidad de cancelación de la hipoteca.

Por todo ello, si cuando mi mandante adquiere su condición de dueño, no consta en la hoja registral de la finca impedimento alguno para cancelar la hipoteca, la introducción en la calificación recurrida de datos nuevos, que no están en la hoja registral, como aval para fundamentar la denegación de la cancelación, consideramos que ello no resulta ajustado a Derecho y lesiona el derecho dominical de mi representado y las facultades que de tal derecho dimanar, infringiéndose el tracto registral que existe a favor de mi mandante y ello a pesar de que en otros documentos registrales pudiera haber constancia de tales datos nuevos, pues lo decisivo es que esos extremos constaran en la hoja registral, para público conocimiento, no que el Registrador conociera que había una sentencia que no accedió a la hoja registral.

2. Y por lo que se refiere a la publicidad registral y a la protección del tercero, esos principios son, en el caso que nos ocupa, como la otra cara de la misma moneda, toda vez que los mismos hacen referencia también a que, al no haber en la hoja registral constancia de la imposibilidad de cancelación de la hipoteca citada, mi representado adquiere su derecho dominical amparado por esa publicidad registral y en virtud de la misma, merece la protección que la Ley Hipotecaria otorga al tercero que adquiere conforme al contenido del Registro, con todas las facultades y con todas las consecuencias derivadas de su condición de titular dominical del inmueble, entre ellas, la de poder cancelar las cargas que aparenten gravar el mismo.

Así pues, conforme a lo que se acaba de exponer y para evitar la lesión del derecho dominical de mi mandante, inscrito debidamente y por lo tanto amparado por la protección registral, consideramos que procede también por ello la revocación de la calificación negativa recurrida y así lo solicitamos.

Sexta.

Llegados a este punto y sin perjuicio de cuanto antecede, habida cuenta que la calificación que aquí se impugna, invoca para la denegación de la cancelación de la hipoteca, la existencia de la sentencia que se menciona en la nota de calificación y la fuerza supuesta que a dicha resolución se atribuye en dicha calificación, resulta más que adecuado examinar el valor que, conforme a Derecho, cabe conceder a esa sentencia.

Y al respecto, lo primero que debe considerarse es que, tratándose de un documento de origen judicial procesal civil, es preciso aplicar el precepto legal de esa naturaleza jurídica que fije el valor de la cosa juzgada contenida en una sentencia firme. Y ese precepto es el artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, señaladamente, en lo que al caso en discusión se refiere, el contenido de los apartados de dicho precepto señalados con los números 3, párrafo primero y 4, únicos aquí aplicables.

Dicen así, respectivamente, el referido artículo 222,3, párrafo primero y la misma norma, en su número 4, en lo que resulta de aplicación:

“3. La cosa juzgada afectará a las partes del proceso en que se dicte y a sus herederos y causahabientes...”

“4. Lo resuelto con fuerza de cosa juzgada en la sentencia firme que haya puesto fin a un proceso vinculará al tribunal de un proceso posterior..., siempre que los litigantes de ambos procesos sean los mismos...”

La claridad de las normas citadas es patente y la primera consecuencia que impone el texto legal es que, a quienes no fueron parte en el proceso (como fue el caso de mi representado y su causante), no puede imponérseles el resultado de ese proceso. Por consiguiente, ya de entrada, la sentencia de referencia no vincula en modo alguno a mi mandante.

Pero es que, además, si a lo dispuesto en el texto de los preceptos que se acaban de transcribir, le sumamos que, como quedó expuesto anteriormente, mi representado no adquirió la condición de dueño del inmueble por transmisión efectuada por la titular dominical que consta en la inscripción 4.<sup>a</sup> de la hoja registral, sino que la recibió de la entidad que llegó a ser titular por una adjudicación en vía judicial, dimanante de la ejecución de un derecho de crédito garantizado con la anotación de embargo señalada con la letra C, la cual accedió al Registro varios años antes, la segunda consecuencia que impone el contenido de los preceptos más arriba citados, es que menos todavía la sentencia de referencia puede justificar la calificación negativa tan mencionada.

Y si a todo lo anterior le añadimos también, a mayor abundamiento, que como quedó ya alegado de forma implícita en la precedente alegación quinta del presente escrito, al referimos a la infracción de los principios registrales que considerábamos se había producido, mi mandante adquiere su dominio de un titular registral distinto al de la inscripción 4.<sup>a</sup>, cuyo asiento, por otra parte, cuando a mi representado se le transmite en propiedad el inmueble, está esa la hoja registral de la finca, la valoración conjunta que todo ello nos ofrece, como tercera consecuencia, es que no procede en absoluto denegar la cancelación de la hipoteca de referencia, máxime cuando es la misma escritura de modo simultáneo: 1) La que dio lugar al acceso al Registro de la inscripción 4.<sup>a</sup>; 2) La que recoge el pago de deuda y la cancelación de hipoteca, conforme se hace constar ya en la denominación del contenido de la escritura, según quedó indicado antes y se reproduce aquí ahora: “Escritura de subrogación en posición acreedora, dación en pago de deuda, carta de pago, cancelación de hipoteca y apoderamiento”.

Así pues, a la vista de cuanto antecede, consideramos que, conforme a Derecho, no ha lugar a mantener las calificaciones negativas que se recurren y que procede revocar las mismas y acordar la cancelación de la hipoteca de referencia, lo que solicitamos expresamente.

Séptima.

Y resta ya, antes de finalizar el presente recurso, resaltar la existencia de unos asientos obrantes al margen de la inscripción 2.<sup>a</sup>, de hipoteca, de la hoja registral de la finca de referencia, asientos que corroboran “per se”, sin necesidad de efectuar valoración alguna, la fuerza en Derecho de los argumentos expuestos hasta ahora en el presente recurso.

Y de esos asientos, obrantes en la hoja registral de la finca tan citada, hay que destacar dos notas marginales en las que se hicieron constar, en una de ellas, la subrogación en el lugar del acreedor, convirtiéndose en titular del derecho de hipoteca, de doña M. I. F. B., posteriormente (inscripción 4.<sup>a</sup>) titular dominical de la finca; y en la otra, los autos firmes del Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia n.º 5 de Alcobendas y de la Audiencia Provincial de Madrid, que desestimó el recurso de apelación contra el pronunciado por el Juzgado, que acordó el archivo del procedimiento de ejecución judicial de la hipoteca que consta en las inscripciones 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, por confusión de derechos en la persona de la titular de la inscripción 4.<sup>a</sup>, al ser la misma a la vez acreedora y deudora hipotecaria sobre la finca de la que era titular dominical según el Registro.

Dice así, en lo pertinente, el contenido de las referidas notas marginales, haciendo constar que los resaltes en negrita y subrayado no figuran en el texto literal del asiento:

“Doña M. I. F. B., con N.I.F. número (...), casada en régimen de gananciales con don J. J. G. G., con NIF número (...), ha pagado la suma de al acreedor titular de la hipoteca ‘Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid’ lo que ha quedado acreditado en autos por resolución firme de fecha nueve de abril de dos mil trece dictada en procedimiento de ejecución hipotecaria 1001/2010 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Alcobendas, en ejecución de la hipoteca inscrita en la inscripción 2.<sup>a</sup> modificada por la 3.<sup>a</sup> Por ello queda subrogada doña M. I. F. B., casada con don J. J. G. G., en el lugar del acreedor convirtiéndose en el titular del derecho de hipoteca con carácter presuntivamente ganancial. Así resulta del Registro y del mandamiento expedido por duplicado el día catorce de junio de dos mil trece por Dona S. S. S., Secretaria Judicial del referido Juzgado y de adición de fecha diez de julio de dos mil trece extendida por la secretaria judicial en la que consta el domicilio y estado civil de doña M. I. F. B., que se presentó a las 9:30 horas del día 20 último, asiento 569 del diario 99, calificado con fecha 25 de junio último, siendo retirado y devuelto a esta oficina en unión de la citada adición con fecha 17 de julio último. San Sebastián de los Reyes, a treinta y uno de julio de dos mil trece.”

“Cancelada la precedente nota marginal de expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número 5 de Alcobendas con el número 1001/2.010, por haberse ordenado su cancelación en virtud de resolución firme de fecha diez de junio de dos mil dieciséis dictada por Doña L. P. P., letrada de la administración de Justicia del referido Juzgado en el que recibidos los autos de la sección vigesimoprimer de la Audiencia Provincial de Madrid junto con testimonio de la resolución por la que desestima el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la resolución de fecha diecinueve de mayo de dos mil catorce se acuerda el archivo de las actuaciones. Así resulta del Registro, del mandamiento expedido con fecha diez de junio del año dos mil dieciséis por la citada letrada de la administración de justicia del que resulta la firmeza de la resolución que ordena la cancelación y del testimonio del auto de fecha 15 de marzo de 2.016 expedido por Dona L. C. A. letrada de la administración de Justicia de la sección vigesimoprimer de la Audiencia Provincial en el que se sigue recurso de apelación 640/2014 por el que se acuerda desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de la acreedora-ejecutante doña M. I. F. B. contra el auto de fecha 19 de mayo de 2.014 dictado en los autos de ejecución hipotecaria 1001/2010 del Juzgado de Primera Instancia 5 de Alcobendas que se confirma, en cuanto en el mismo se acuerda el archivo del proceso debido al pago realizado del crédito hecho por los ejecutados don

I. J. A. C. y doña M. M. B. R., dación en pago extrajudicial a favor de la ejecutante acreedora. Los documentos se presentaron a las diez horas del día diecinueve de enero del año dos mil diecisiete.”

El contenido de las referidas notas marginales es claro, pero para que pueda apreciarse la rotundidad de la resolución judicial, se acompaña adjunto un testimonio del auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Alcobendas (...), el día 19 de mayo de 2.014, al que se refiere la nota marginal.

Por consiguiente, si el propio Tribunal en el que se efectuó la ejecución de la hipoteca, en resolución firme, decreta el archivo del proceso de ejecución hipotecaria por la confusión de derechos indicada y el pago del crédito efectuado por los ejecutados, cuya resolución, además, fue confirmada por la Audiencia Provincial de Madrid, mediante auto de fecha posterior (15 de Marzo de 2.016) a la de la sentencia invocada en la calificación (3 de Diciembre de 2.014), entendemos que no es necesario razonamiento alguno para evidenciar lo que es de por sí patente: la inexistencia material de la hipoteca.

Por todo ello, en unión del resto de argumentos jurídicos expuestos en las alegaciones precedentes de este escrito, consideramos que procede estimar el presente recurso, a cuyo fin puede añadirse, como último razonamiento que avala la solicitud de revocación de las calificaciones negativas recurridas, que:

- 1.º Se ha extinguido el crédito hipotecario que garantizaba la hipoteca.
- 2.º Se ha producido la confusión de derechos en la persona del mismo titular.
- 3.º Se ha archivado por auto judicial firme, por confusión de derechos y pago del crédito, el procedimiento de ejecución de la hipoteca.

Así pues, el mantenimiento de la calificación que se recurre, daría lugar a que siguiera constando en los libros del Registro algo sin contenido material, de mero aspecto formal, contrario por completo a la debida y exigible concordancia entre la realidad material jurídica y las “tabulas” del Registro de la Propiedad, por lo cual solicitamos que, para evitar también esa “farsa jurídica”, se acuerde la cancelación de las inoperantes inscripciones de hipoteca de referencia.»

V

Don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 19 bis, 32, 34 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de septiembre de 2009, 24 de septiembre de 2011, 10 de julio y 5 de septiembre de 2013, 25 de febrero de 2014, 8 de enero y 12 y 30 de mayo de 2016 y 2 de marzo y 30 de septiembre de 2017.

1. De la extensa exposición de los hechos resulta que el objeto de este recurso es determinar si es o no posible la cancelación de una hipoteca en virtud de una escritura de dación en pago realizada por los deudores hipotecarios (los cónyuges don I. J. A. C. y doña M. M. B. R.) en favor de la persona (doña M. I. F. B.) que aparece como titular subrogado en los derechos del acreedor hipotecario como consecuencia del pago que realizó de la cantidad reclamada a aquéllos en un procedimiento de ejecución de la referida hipoteca. La dación en pago fue inscrita con anterioridad, pero no se inscribió la cancelación de la hipoteca.

En el Registro constan las dos siguientes notas marginales:

1.<sup>a</sup> Por nota al margen de la inscripción 2.<sup>a</sup> de hipoteca, extendida el día 31 de julio de 2013, se hace constar que doña M. I. F. B., casada con don J. J. G. G., queda subrogada en el lugar del acreedor, convirtiéndose así en titular del derecho de hipoteca con carácter presuntivamente ganancial, según resulta de mandamiento expedido por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Alcobendas el día 14 de junio de 2013, complementado por otro de fecha 25 de junio de 2013.

2.<sup>a</sup> Por nota al margen de la misma inscripción 2.<sup>a</sup>, extendida el día 14 de febrero de 2017, se cancela la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1001/2010, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Alcobendas, según resulta de mandamiento librado por el citado Juzgado del que resulta la firmeza de la resolución que ordena la cancelación, y del testimonio del auto dictado por la Audiencia Provincial de Madrid por el que se acuerda desestimar el recurso de apelación interpuesto por doña M. I. F. B. contra el auto de fecha 19 de mayo de 2014 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Alcobendas, que se confirma en cuanto que en el mismo se acuerda el archivo del proceso de ejecución hipotecaria número 1001/2010 debido al pago del crédito hecho por los ejecutados (los cónyuges don I. J. A. C. y doña M. M. B. R.) mediante dación en pago extrajudicial a favor de la acreedora ejecutante, doña M. I. F. B.

El registrador de la Propiedad San Sebastián de los Reyes número 2 se niega a practicar la cancelación de la hipoteca porque, según resulta de un asiento de presentación practicado en 2015 y hoy ya cancelado, existe una sentencia judicial que declaró la nulidad de la escritura de dación en pago y cancelación de hipoteca. Dicha sentencia no tuvo acceso en 2015 al Registro porque el registrador apreció la existencia de defectos, siendo confirmada su calificación en el oportuno juicio verbal.

2. Como cuestión previa ha de aclararse que, aunque el recurrente dirige el recurso tanto contra la calificación inicial, como contra la del registrador sustituto, por lo que se refiere a la calificación sustitutoria, es necesario recordar la constante doctrina de esta Dirección General según la cual, a la vista de lo que dispone el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido», establece la regla quinta del citado artículo), el registrador sustituto no puede añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, del mismo modo que tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante este Centro Directivo, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad. Por lo expuesto, queda constreñido el presente recurso a la nota de calificación denegatoria confirmada, según los estrictos términos en que aquélla se formuló.

3. La cuestión de fondo que debe resolverse en este expediente es si el registrador puede tener en cuenta, al calificar un documento, otro u otros que fueron objeto de un asiento de presentación que ya no está vigente.

Como ha señalado este Centro Directivo, caducados los asientos de presentación de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dicho título que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador —él mismo, o quien le suceda en el cargo— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y no puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias.

Por esa misma razón, el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles. Del artículo 18 de la Ley Hipotecaria resulta que función calificadora de los registradores debe ejercerse con base en lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro. Ahora bien, la caducidad de un asiento, cuando tiene un plazo de vigencia fijado, como ocurre con los asientos de presentación, opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de su vigencia, haya sido cancelado o no, si no ha sido prorrogado previamente, carece desde entonces de todo efecto jurídico. En consecuencia, dado que carece de cualquier efecto, tampoco puede ser tenido en cuenta para realizar la calificación de otro documento presentado.

4. A la luz de esta doctrina, recogida en diferentes Resoluciones de este Centro Directivo, no es posible mantener el defecto invocado por el registrador en su nota. En efecto, no cabe amparar el criterio que defiende el registrador y que le lleva a negar la práctica de la cancelación de una hipoteca acordada por el titular registral de la misma en una escritura en la que los deudores le habían transmitido la propiedad de la finca en pago de la deuda garantizada por dicha hipoteca, exclusivamente por el hecho de que existe un asiento de presentación practicado en el año 2015, que ya está caducado y cancelado, que tuvo por objeto una sentencia judicial que declaraba nula la citada escritura de dación en pago y cancelación de hipoteca.

Si alguien está interesado en que la referida sentencia surta efectos en el ámbito registral, deberá presentarla a inscripción, superar el filtro de la calificación registral y someterse al juego de los principios de prioridad y fe pública registral. Pero, una vez que ha caducado dicho asiento de presentación, no puede quedar condicionado el acceso de cualquier título que se presente con posterioridad al contenido de la sentencia que fue presentada y que no llegó a inscribirse, dejando transcurrir la vigencia de su asiento de presentación.

Procede, por tanto, revocar la calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 29 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.