

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11750 *Resolución de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Logroño n.º 2, por la que se practicó la inscripción de una determinada ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. I. L. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don R. F. R. y doña M. D. J. N., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Logroño número 2, don Felipe Marcos Fernández, por la que se practicó la inscripción de una determinada ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante mandamiento judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Logroño se solicitó del Registro de la Propiedad de Logroño número 2 la inscripción del dominio y cancelación de cargas de la finca registral 5.740 de Navarrete.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Logroño número 2, se practicó la inscripción por el registrador, don Felipe Marcos Fernández, el día 12 de abril de 2019, con nota de despacho en la que expresaba lo siguiente:

«Registro de la Propiedad n.º 2 de Logroño.

Documento Judicial: Ejecución hipotecaria 160/2.017. Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Logroño.

Numero de entrada: 957/2019.

Asiento presentación: 793; Diario: 60.

El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, ha procedido a la inscripción del dominio y la cancelación de las cargas correspondientes, en el tomo 1.9997 libro 112, folio 8, finca 5740 de Navarrete, inscripción 11.^a, Código de finca registral: 26014000482788. Referencia catastral: 5978422WM3957N0002ER, a favor de Venira ITG S.L.

Al margen de la/s inscripción/es practicada/s se ha/n extendido 2 notas de afección fiscal, por plazo de cinco años.

No coordinada gráficamente con catastro a fecha de hoy.

La Referencia catastral, figura en la identificación de la/s finca/s cuya/s nota/s se acompaña/n. En otro caso se advierte al interesado de la necesidad de su aportación y no cumplimiento de la Ley 13/1996.

Se acompaña nota simple informativa.

Logroño a doce de abril del año dos mil diecinueve. El registrador (firma ilegible).
Fdo. Felipe Marcos Fernández.»

III

Contra la anterior nota de despacho, don J. I. L. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don R. F. R. y doña M. D. J. N., interpuso recurso el día 23 de mayo de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Hechos:

1. Este registro no ha comunicado a esta parte ni la solicitud de inscripción del mencionado decreto de adjudicación ni la resolución accediendo a ello. Por tanto, ha vulnerado el derecho fundamental a la defensa de esta parte. Por tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.1.a LPAC la inscripción es nula de pleno derecho.

2. A esta parte tampoco se le ha comunicado el decreto de adjudicación, en este caso por parte del juzgado que a día de hoy sigue negándose a comunicarlo. Por ello, desconoce el contenido del mismo como para valorar por el propio documento si reúne los requisitos para su inscripción. Pero conoce hechos de la tramitación de la ejecución hipotecaria por haberlos sufrido que imposibilitan la inscripción de ese título.

Se presentó oposición a la ejecución mediante escrito de fecha 19 de julio de 2017, que aún no ha sido tramitada, por lo que de acuerdo con el artículo 695.2 LEC la ejecución está suspendida legalmente desde entonces a la espera que se tramite la oposición. Sin embargo, eso no ha impedido que el juzgado ocultándolo a esta parte llevara a cabo la subasta y la posterior adjudicación.

Por desconocer el decreto de adjudicación y su contenido, se desconoce si en él se indica que no se formuló oposición o que formulada fue desestimada. Pero dudamos mucho que sea así, y en tal caso, de ser así como suponemos, de acuerdo con la reiterada doctrina de la DGRN debió denegarse la inscripción de dicho decreto de adjudicación.

3. Entre los documentos que el juzgado ha omitido comunicar a esta parte y que le han impedido defenderse, se encuentra el certificado de dominio y cargas. Suponemos que este Registro se lo remitió porque de lo contrario hubiera denegado la inscripción. Pero obviamente desconocemos el contenido del certificado de dominio y cargas.

El artículo 688.1 LEC establece como requisito esencial e ineludible del procedimiento de ejecución hipotecaria que la certificación de dominio y cargas que el Registro de la Propiedad debe remitir al juzgado previamente al inicio de la ejecución, debe incluir la inserción literal de la hipoteca que se ha de ejecutar.

Ello concuerda con la norma del artículo 130 LH que establece que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados solo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Es decir, si al juzgado no le consta la inserción literal de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, no puede procederse a la ejecución hipotecaria.

Cuando se reclame la totalidad de la deuda incluida la sujeta a plazo por darla vencida anticipadamente, la norma del artículo 693.2 LEC establece como requisito para ello la constancia de la inscripción registral de la cláusula de vencimiento anticipado.

Es decir, si al juzgado no le consta la inscripción en el Registro de la Propiedad de la cláusula de vencimiento anticipado, no puede procederse a la ejecución hipotecaria por la totalidad de la deuda.

Si el certificado de dominio y cargas que se supone que este Registro de la Propiedad remitió al juzgado encargado de la ejecución hipotecaria no constase la inserción literal de la hipoteca ni la inscripción registral de la cláusula de vencimiento anticipado, el juzgado no debería haber procedido con la ejecución. Y por ello, este registro no debería haber procedido a la inscripción del decreto.

Caso que sea así la inscripción es nula de pleno derecho.

Fundamentos de Derecho:

Falta de la acreditación de la no infracción de los derechos fundamentales a la defensa y a la tutela judicial efectiva del decreto de adjudicación inscrito como título de propiedad.—De acuerdo con la reiterada doctrina de la DGRN las normas del artículo 18 LH y 98 y siguientes, el control de las formas extrínsecas del título conlleva no aceptar como inscribibles aquellos títulos que no acrediten haberse respetado los derechos fundamentales del artículo 24 CE en la transmisión.

Es posible que esto suceda en este caso, pues es posible que ese desconocido decreto de adjudicación no informe sobre la legalidad procedimental de la ejecución hipotecaria y es posible que no acredite que se hubiera respetado el derecho a la defensa ni la tutela judicial efectiva por lo que respecta a los dos mencionados requisitos esenciales e ineludibles para procederá una ejecución hipotecaria, a constancia de la inserción literal de la hipoteca en el Registro de (a Propiedad y la constancia de la inscripción literal de la cláusula de vencimiento anticipado. Por tanto, el decreto de adjudicación no sería un título válidamente inscribible.

Solicito:

La revocación de la inscripción del mencionado decreto de adjudicación.»

IV

El registrador de la propiedad suscribió informe el día 28 de mayo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 18 de febrero, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 7 y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril de 2018 y 2 de enero de 2019.

1. Se discute en este expediente si es posible interponer recurso contra la nota de despacho de un título inscrito.

2. Los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria disponen lo siguiente: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa. 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, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley.»

Es indudable que, con base en lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 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».

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, la forma de practicar los asientos, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, 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.

Lo que ocurre en el presente caso es que no existe calificación registral negativa, pues, como indica el registrador en su informe, se ha inscrito el título en los términos recogidos en el mismo por lo que el recurso no puede prosperar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 22 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.