

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8808 *Resolución de 5 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de l'Hospitalet n.º 5 a practicar asiento de presentación de una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J.S.F y doña E.C.F. contra la negativa del registrador de la propiedad de l'Hospitalet número 5, don Juan Marrero Francés, a practicar asiento de presentación de una instancia privada.

Hechos**I**

Don J.S.F. y doña E.C.F. presentaron instancia privada por la que solicitaban que el registrador de la propiedad de l'Hospitalet número 5 requiriese a la entidad «Bankia SAU» para que remita y presente en el Registro los posibles títulos de cesión del crédito hipotecario que grava la finca de la que los solicitantes son titulares para la oportuna inscripción.

II

El referido escrito se presentó en el Registro de la Propiedad de l'Hospitalet número 5, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Calificado el precedente documento, en plazo legal, se deniega la práctica de asiento de presentación de la instancia presentada puesto que no constituye título material (arts. 1 y 2 de la LH) ni formal (art.3 LH) adecuados para provocar ningún asiento en el Registro, sea de inscripción, anotación, cancelación o nota marginal (arts.249 LH y 416RI I), ni tratarse de la solicitud, en su caso, de certificación que pudiera motivar dicha presentación, conforme al citado art.416 del RH. Hechos y fundamentos de Derecho: En ella se nos solicita que requiramos a la entidad "Bankia SAU" para que nos remita los posibles títulos de cesión de su crédito hipotecario para la oportuna inscripción. Sin perjuicio de que no nos compete, al no estar prevista, la práctica de tales requerimientos, conviene reseñar que la inscripción de los títulos en el registro de la propiedad es voluntaria, a diferencia de la obligatoriedad (art.4 del RRM) establecida para el registro mercantil y que, en cualquier caso, la misma ha de practicarse a ruego de quien tenga interés en ello, es decir: a) por el que adquiere el derecho b) por el que lo transmita c) por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir y d) por quien tenga la representación de cualquiera de ellos (art.6 de la LII) con la aportación de los títulos, material y formal, adecuados (arts. citados 1. 2 y 3 de la LH) y sin que el registrador pueda, por regla general, practicarla ni solicitarla de oficio. En caso de desacuerdo entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral, podrá la misma rectificarse de la manera prevista en el art.40 de la LII. entre otros supuestos: "podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito" "a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello": lo que habrá de hacerse en la forma y condiciones: titulación, solicitud del interesado...que establece la ley y que ha quedado reflejada. Artículos citados 1, 2, 3, 6,40 y 249 de la ley hipotecaria: concordantes y 416 del reglamento hipotecario. (...). L'Hospitalet. veintiocho de enero del año dos mil veinte. El registrador (firma ilegible). Don Juan Marrero Francés».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J.S.F. y doña E.C.F. interpusieron recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «Por medio del presente escrito, contra la calificación negativa del registrador de fecha 28 de enero del 2020, venimos a solicitar a la Dirección General, en su potestad como autoridad, que impida un fraude de ley, al permitir, que un tercero, que no tiene nada que ver con el contrato de crédito y con la garantía hipotecaria, que se ofreció en su día, contra la vivienda de la que somos propietarios por título legítimo, finca 7.117 de l'Hospitalet de Llobregat, se inscriba o se postule como acreedor hipotecario, aquel que verdaderamente lo sea, en este caso la S.A.R.E.B., por la transmisión de “activos tóxicos” de fecha 21/12/2012, transmisión que se ejecutó por imperativo legal. Bankia SAU transmitió el contrato a dicha mercantil el día indicado, por lo tanto, desde esa misma fecha dejó de ser el “acreedor hipotecario” de la finca 7.117. Es de dominio público, que las entidades de Cajas de Ahorros, entre la que se encuentra la desaparecida Caja de Ahorros de Madrid que posteriormente después de varias fusiones por absorción se convirtió en el banco Banco Financiero y de Ahorros SAU, luego por imperativo legal el contrato pasó a manos de Bankia SAU y luego a manos de Bankia SA, únicamente la gestión del negocio bancario, no así la titularidad como “acreedor hipotecario”, que la ostentaba BFA. Y por último, salvo nuevas informaciones, la titularidad la tiene al día de hoy, la Sareb, hasta que desaparezca el próximo 27 de mayo del 2027, por imperativo de la Comunidad Europea y por los acuerdos firmados y suscritos con el Gobierno de España y por el FROB. En la hoja registral, no aparecen ni quedan reflejados, ninguna de las transmisiones de los contratos entre las empresas citadas, ni tampoco consta inscrito la transmisión del contrato a las mercantiles indicadas, ni tampoco consta el pago de impuesto alguno por la transmisión onerosa o no. Habida cuenta de que prevalece, sobre cualquier otra cuestión, el principio de tracto sucesivo registral, a no ser de que se esté ante el ocultamiento de la inexistencia de título falso y nulidad del negocio jurídico celebrado entre terceros, para contrariar el orden público, y para provocar engaño bastante a esta parte, al postularse un tercero sin ser ni parte, ni acreedor ni prestamista en el contrato original. Atendiendo a lo dispuesto en los Arts. 33 y 34 de la LH., atendiendo Sentencias del Tribunal Supremo, 709/2002, 5/2/2002, señala que: “constituya el orden público la expresión que se le da a la función de los principios generales del derecho en el ámbito de la autonomía privarla, consistente en limitar su desenvolvimiento en lo que los vulnera y que, básicamente, hoy han de tenerse en cuenta, como Integrantes del orden público, los derechos fundamentales reconocidos en la “Constitución”, así como la Sentencia de lo Contencioso del TS, nº 3054/2008,19/6/2008, que entiende al “orden público como el conjunto de aquellos valores fundamentales e irrenunciables sobre los que se apoya nuestro entero ordenamiento jurídico”. En definitiva se trata de que tanto la Dirección General a la que vengo a dirigirme como el propio Registro de la Propiedad, preserven los valores y derechos recogidos en nuestra Constitución, por todo lo anterior, vengo a formular en tiempo y forma, lo solicitado, y se sirvan emitir los preceptivos requerimientos al presunto acreedor prestamista, para que aporte dentro del plazo legal correspondiente copia auténtica de todos y cada uno de las transmisiones habidas, del contrato ofertado en su día por la Caja de Ahorros de Madrid, desde la desaparición de la Caja mencionada hasta la actualidad, con mención expresa a la identificación del contrato del que soy titular, así como de todas o cualquier cantidad dinerada que hayan recuperado y/o anticipado, por imperativo legal por causa de mi contrato y de la garantía sobre la finca 7.117 de l'Hospitalet de Llobregat. En definitiva, se trata de que esta Dirección General y el propio registrador, disponen de autoridad suficiente, para exigir la documental que refleje la veracidad registral con la veracidad contractual, según las sanas realas del Art. 1 y 38 de la LH. Solicitamos: Que se nos facilite copia tanto de los requerimientos realizados tanto por el Registro como por esta Dirección General a BFA. Banco Financiero y de Ahorros S.A.U. y a la Sareb, así como copia de cualquier documento que se aporte al presente Escrito de Petición de Nulidad de las inscripciones

que ha ejecutado el Bankia SAU en la Finca mencionada. De común acuerdo con lo dispuesto en los “principios sobre tracto sucesivo registral” y “principios de información registral”, de no ser así, esta Dirección General amparó [sic] el Fraude ejecutado por el BBVA en contra de dichos principios».

IV

El registrador de L'Hospitalet número 5, don Juan Marrero Francés, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de febrero, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 19 de diciembre de 2006, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 19 de junio y 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo y 23 de agosto de 2011, 3 de mayo, 14 de julio y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo, 9 de julio y 25 de septiembre de 2015, 14 de marzo y 20 de julio de 2016, 5 de mayo de 2017 y 10 de abril, 13 y 22 de noviembre de 2019.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador de la propiedad de L'Hospitalet número 5 a practicar el asiento de presentación de una instancia privada por los titulares registrales de una finca. Mediante dicha instancia se solicita que se requiera a la entidad «Bankia SAU» para que remita y presente en el Registro los posibles títulos de cesión del crédito hipotecario que grava la finca de la que los solicitantes son titulares para la oportuna inscripción.

El registrador deniega la práctica del citado asiento de presentación porque, con arreglo a lo previsto en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, los documentos privados, salvo en casos excepcionales previstos por la Ley, no son título formal adecuado para ello. Además, también impide el acceso al Registro de esta pretensión, el principio de salvaguardia de los asientos registrales por los Tribunales de Justicia (artículo 1.3 LH), principio este que se inspira en la defensa material de los derechos publicados por el Registro y que exige, para provocar la toma de razón de cualquier modificación jurídico-real en el Registro, que concurra el consentimiento del titular registral o se obtenga una resolución judicial que así lo ordene (artículo 40 d) Ley Hipotecaria).

2. El primer tema a resolver es el de qué actuación puede realizar el interesado ante la negativa a la práctica del asiento de presentación.

En la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el artículo 416 estableció que, ante la negativa, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la misma Ley el recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa.

No obstante, la doctrina más autorizada, con un criterio asumido por este Centro Directivo, señala que, como tal decisión del registrador debe ser recurrible, debe aplicarse el mismo recurso que contra una calificación negativa, pues la calificación que deniega el asiento de presentación es una calificación más, y, por tanto, ha de entenderse incluida en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

3. Resulta conveniente también, antes de entrar a analizar el fondo de la calificación impugnada, hacer algunas aclaraciones sobre el funcionamiento del Registro de la Propiedad y el objeto del recurso.

Conforme a lo establecido en el primer párrafo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles». En nuestro sistema registral rige el principio de voluntariedad de la inscripción. De ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados expresamente por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, y mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes al caso concreto.

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.

Por todo ello, han de ser rechazadas las pretensiones de los recurrentes encaminadas a que, o bien el registrador, o bien esta Dirección General, requieran a determinadas entidades bancarias a fin de que presenten en el Registro los correspondientes títulos que permitan actualizar la titularidad registral de ciertos derechos reales de hipoteca.

4. Entrando en la revisión de la decisión adoptada por el registrador de denegar la práctica del asiento de presentación de la instancia privada aportada por don J.S.F. y doña E.C.F. ha de recordarse que, dados los efectos que conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante ese supuesto, ya que se trata de una instancia privada cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino demandar del registrador la realización de una serie de requerimientos a terceras personas para que aporten los títulos necesarios para actualizar la titularidad registral de determinadas inscripciones de hipoteca.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del

Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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 junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.