

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20351 *Resolución de 24 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la práctica de una cancelación de hipoteca, por faltar la previa inscripción de la indicada hipoteca a favor de la entidad que otorga la cancelación.*

En el recurso interpuesto por don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la práctica de una cancelación de hipoteca, por faltar la previa inscripción de la indicada hipoteca a favor de la entidad que otorga la cancelación.

Hechos

I

En escritura otorgada el día 22 de julio de 2021 ante el notario de Fuente Álamo de Murcia, don César Carlos Pascual de la Parte, «Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito» cancelaba una hipoteca constituida a favor de «Caja Rural Intermediterránea, Sociedad Cooperativa de Crédito».

II

Presentada el día 23 de julio de 2021 la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«I. Hechos:

1.º El documento calificado es copia de escritura otorgada en Fuente Álamo de Murcia el día 22 de julio de 2021 ante el Notario Don César-Carlos Pascual de la Parte, número 1.003 de protocolo, presentada bajo el asiento 1550 el diario 31.

2.º Es copia de escritura de cancelación de la hipoteca constituida por la inscripción 3.ª de la finca 41.287 de Fuente Álamo de Murcia, practicada en virtud de escritura otorgada el día 9 de marzo de 2004 ante el Notario de Fuente Álamo de Murcia Don José Antonio Lozano Olmos, número 464 de protocolo

3.º La hipoteca constituida por la inscripción 3.ª aparece inscrita a nombre de Caja Rural Intermediterránea, Sociedad Cooperativa de Crédito.

4.º La escritura de cancelación, es otorgada por la mercantil Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.

II. Fundamentos de Derecho:

1.º Falta de previa inscripción de la hipoteca objeto de cancelación a favor de Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, conforme al principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sin que en el documento calificado figuren los particulares necesarios para hacer constar por el mecanismo del tracto abreviado las transmisiones del crédito hipotecario desde el titular registral hasta la mercantil que otorga la cancelación, mediante la identificación de la totalidad de los diversos títulos traslativos, con expresión de todas las circunstancias necesarias para la inscripción.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 23 de agosto de 2021 suspender la cancelación solicitada por el defecto indicado en los Fundamentos de Derecho.

Contra esta calificación negativa caben las siguientes actuaciones (...)

Cartagena, a veintitrés de agosto de dos mil veintiuno La registradora Fdo: María del Carmen García-Villalba Guillamón.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia interpuso recurso el día 15 de septiembre de 2021 mediante escrito del siguiente tenor literal:

«Expongo:

I) Habiéndose solicitado del notario que suscribe, la cancelación de un préstamo hipotecario, se pidió al Registro de la Propiedad de Cartagena 3, la oportuna información registral, a fin de tener certeza y seguridad respecto al acreedor y deudor hipotecarios y la extensión y condiciones de la hipoteca inscrita.

II) Dicha información registral fue remitida a esta notaría, con fecha 23 de agosto de 2021; en la que figuraba como “cargas” una “hipoteca a favor de la entidad Cajamar Caja Rural sociedad Cooperativa de Crédito” “Formalizada en escritura aturoizada [sic] por el/la notario don José Antonio Lozano Olmos, de Fuente Álamo de Murcia, el día 9 de marzo de 2004...(sic) (...)

III) A continuación, en base a dicha información registral facilitada, se confeccionó la escritura de Cancelación de hipoteca, que autorice el día 22 de julio de 2021, número 1003 de Protocolo (...)

IV) Presentada al citado Registro de la Propiedad de Cartagena-3, por su titular Doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, se calificó negativamente, toda vez que (según se lee) constituida dicha hipoteca inicialmente a nombre de “Caja Rural Intermediterránea, Sociedad Cooperativa de Crédito”. “Falta la previa inscripción de la hipoteca objeto de cancelación a favor de Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito conforme al principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la ley Hipotecaria...”, exigiendo: “hacer contar, por el mecanismo del tracto sucesivo abreviado, las transmisiones del crédito hipotecario, desde el titular registral hasta la mercantil que otorga la cancelación mediante la identificación de la totalidad de los diversos títulos traslativos, con expresión de todas circunstancias necesarias para la inscripción” (...)

V) Pues bien, este notario recurrente no puede compartir dicha calificación registral, en cuanto a la cuestión de fondo (reseñar la cadena de transmisiones intermedias pormenorizadamente), lo cual es objeto del recurso contra la calificación (...)

A efectos de evitar innecesarias repeticiones y procurar una mayor economía procedimental, se exponen, a continuación, los fundamentos de Derecho que apoyan nuestra pretensión:

A) Por lo que respecta al fondo de la cuestión discutida (recurso contra la calificación registral), el impedimento que obstaculiza la inscripción de la cancelación, según la registradora, ya fue resuelto por la Dirección General del Registro y del Notariado, hace años; de manera que, por más o menos preciosista que pueda resultar la redacción de una escritura pública, si ésta contiene los datos suficientes para identificarla materia objeto de la misma y quiénes sean las partes contratantes e interesadas, no se deben plantear mayores problemas de inscripción. Y ello por lo siguiente:

Primero. En efecto, como ya declarara la DGRN en resoluciones de fecha 31 de octubre de 2001, 12 de enero de 2002 y, especialmente, la de 17 de mayo de 2016, aunque el notario autorizante de la escritura de cancelación no haya reseñado

adecuadamente todos los pasos de la sucesión, no hay inconveniente en admitir la cancelación a la vista de que:

...“el registrador tiene la posibilidad (e incluso obligación según reciente doctrina de esta Dirección General) de comprobar dicha inscripción en el Registro Mercantil a través de la pertinente consulta al F.L.E.I.; e incluso, que tal sucesión le consta al registrador en los propios asientos del Registro a su cargo (artículo 18 Ley Hipotecaria), ha de concluirse que, pese a que la sucesión en la titularidad hipotecaria no está debidamente acreditada en la escritura, puede salvarse por el registrador la omisión padecida con los medios que dispone para calificar, sin que puedan plantearse obstáculos para su reflejo registral”...(sic).

Doctrina reiterada (haciendo referencia al tracto abreviado) por R. 26 de junio de 2017 y R. 13 de enero de 2021. Doctrina reiterada en R. 12 de junio de 2020. R. 9 de octubre de 2014.

Segundo. Esta resolución de 2016, vuelve a recordar que el Registrador tiene el deber de calificar el contenido de las escrituras públicas: “por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. (Art. 18 Ley Hipotecaria).

Y es evidente que ese Registro de Cartagena-3 contiene en sus libros la cadena de escrituras y documentos necesarios para saber que Cajamar Caja Rural es la actual acreedora del crédito que se cancela. De hecho, así lo ha hecho saber en su “nota informativa”. ¿Cómo se pretende, entonces, que se pruebe una “cadena de tracto” que se conoce?

Y aún aquilata más nuestro Centro Directivo, al añadir que, en su labor de calificación, el Registrador, para aclarar cualquier tipo de duda en este sentido, tiene a su disposición el Registro Mercantil (...)

Por todo lo anterior, se solicita:

Se revoque la calificación de la señora Registradora, ordenando la inscripción, en los libros a su cargo, de la citada escritura de cancelación, por mí autorizada, de fecha 22 de julio del año 2021, número 1003 de mi protocolo (...).»

IV

Con fecha 28 de septiembre de 2021, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el recurso a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 9, 16 18, 19 bis, 20 21, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 39, 51, 97, 136, 416 y 425 del Reglamento Hipotecario; 22, 46, 47, 68, 69, 71, 73, 81 y 89.2 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de octubre de 2014, 17 de mayo de 2016 y 26 de junio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2021.

1. El presente recurso plantea la cuestión de si para practicar la cancelación de una hipoteca, formalizada en escritura otorgada por la entidad que resulta ser sucesora en la personalidad jurídica, de la entidad acreedora hipotecaria según la inscripción de constitución de la hipoteca, es necesario que los particulares de la sucesión entre una y otra entidad consten relacionados en la escritura de cancelación, o si bastaría con que dichas circunstancias consten en otras inscripciones del propio Registro de la Propiedad en el que ha de practicarse la cancelación o de la consulta al Registro Mercantil.

La registradora suspende la inscripción señalando como defecto la necesidad de acreditar la titularidad de «Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito», para la cancelación del derecho de hipoteca.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la doctrina de este Centro Directivo a propósito de la constancia registral de los cambios de titularidad de derechos – principalmente de créditos y préstamos hipotecarios– producidos como consecuencia de modificaciones estructurales de entidades bancarias y financieras con aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en sus Resoluciones de 9 de octubre de 2014 y 17 de mayo de 2016, tales modificaciones estructurales de las sociedades, «a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra -cfr. artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles-. En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil -cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009-, y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir». Esta norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los señalen y describan individualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la transmisión los bienes que se traten de inscribir».

Y añaden las mismas Resoluciones que «tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador 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, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. art. 21, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro de la Mercantil. El registrador no puede actuar de oficio sin aquella previa postulación, requisito básico con arreglo al artículo 16 expresado, que entronca con la norma general que en materia de inscripciones en el Registro de la Propiedad proclama el artículo 6 de la misma Ley Hipotecaria, del que deriva el principio general de rogación en la práctica de tales inscripciones (...) Por otro lado, en cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido, como ya aceptó para un supuesto similar de cancelación de una hipoteca por parte de la entidad beneficiaria previa escisión de la titular registral, la Resolución de este Centro Directivo de 31 de diciembre de 2001, en la que se admitió que «acompañándose a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación y de la escritura

de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, ningún inconveniente hay en que, por el mecanismo del tracto abreviado, se haga constar la cancelación, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha escisión».

El encadenamiento formal de los asientos –un asiento por acto– registrable 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 registral vigente.

Pero en estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador.

3. Según las anteriores consideraciones, de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues sólo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular, otorgante de la escritura cuya inscripción se pretende.

Por ello, debe ahora determinarse si está suficientemente justificada la previa adquisición del derecho de hipoteca por la entidad otorgante de la escritura de cancelación para su constancia en el Registro.

En la escritura de cancelación objeto de calificación, que origina el presente recurso no se menciona a la «Caja Rural Intermediterránea, Sociedad Cooperativa de Crédito», menos aún los negocios jurídicos por los que sus titularidades pasan a «Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito».

Pero la consulta del Registro Mercantil permite comprobar que hay sucesión universal, en la personalidad jurídica de «Caja Rural Intermediterránea, Sociedad Cooperativa de Crédito» a «Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito».

Este criterio coincide plenamente con las Resoluciones antes citadas que, como se ha indicado, permiten la inscripción utilizando la figura del tracto abreviado, sin necesidad de otro documento fehaciente o manifestación expresa –a modo de certificación– que acredite o asevere que el activo concreto se halla comprendidos dentro de los transmitidos, cuando se trate de inscribir por este procedimiento una propia sucesión universal, como ocurre en el supuesto que nos ocupa, aunque excluyen esa posibilidad cuando se trate de inscribir cesiones parciales de activos, por muy numerosos que éstos sean, lo que no ocurre en este caso, por lo que resulta de la consulta del contenido de las inscripciones en el Registro Mercantil de las escrituras de transmisión.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 24 de noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.