

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21873 *Resolución de 4 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ibiza n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una cancelación de hipoteca mediante instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don G. G. G., abogado, en representación de don D. C. H. I. y doña M. P. T. T., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ibiza número 2, don Miguel Peña Romero, por la que se deniega la inscripción de una cancelación de hipoteca mediante instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia datada el día 7 de febrero de 2023, se solicita que se proceda de oficio a la cancelación de una hipoteca constituida a favor de don S. K. mediante escritura autorizada por el notario de Telde (Islas Canarias), don Alberto Blanco Pulleiro, de 5 de mayo de 2015, con un plazo de amortización de 12 meses a contar desde el mismo 5 de mayo de 2015, y con fecha de vencimiento el 5 de mayo de 2016, que motivó la inscripción 8.ª de la finca número 32.476, en la que consta que dicha finca responde de 300.000 euros de capital; los titulares de la finca son don D. C. H. I. y doña M. P. T. T.

En la instancia se expone que los propietarios de la finca gravada con la hipoteca la adquirieron por compra a la entidad «Trust and Rush International, S.L.», mediante escritura de compraventa ante el notario de San Agustín de Guadalix (Madrid), don Germán Marín León Piña, de 22 de julio de 2020. Que anteriormente habían pactado en documento privado con la entidad «Inversiones Inmobiliarias Gabón Spain SK, SL», un contrato de compraventa con arras penitenciales de la citada finca gravada. En ese acuerdo se les informó que la finca que adquirirían estaba gravada con una hipoteca a favor de don S. K., que era el presidente de la compañía, y que sería cancelada con anterioridad a la compra de la citada finca y convinieron que se la vendería la titular, la sociedad «Inversiones Inmobiliarias Gabón Spain SK, SL». Ante el incumplimiento de esta sociedad de los pactos, se inició un procedimiento judicial en que el recayó sentencia en la que se obligó a la sociedad «Inversiones Inmobiliarias Gabón Spain SK, SL», al otorgamiento de las escrituras correspondientes y a la cancelación de la hipoteca referida. Sin embargo, durante este procedimiento judicial, mediante otro procedimiento de reclamación de cantidad ante el Juzgado de lo Social, la finca había sido en un procedimiento de ejecución subastada y adjudicada a la sociedad «Trust and Rush International, SL», la que ha transmitido a don D. C. H. I. y doña M. P. T. T. la propiedad de la finca, pendiente aún de la cancelación de la hipoteca referenciada.

II

La referida instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 2 el día 17 de abril de 2023, y fue objeto de calificación negativa de 4 de mayo de 2023 que, a continuación, se transcribe en lo pertinente:

«Documento: instancia suscrita por don G. G. G., solicitando cancelación de hipoteca a favor de S. K., de fecha 7 de febrero de 2023, que ha motivado el asiento número 351 del Diario 118.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que ha sido denegada la cancelación de hipoteca solicitada, por cuanto las inscripciones 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 la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, o sus causahabientes o representantes legítimos. Base legal: arts. 82 Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento.

Contra esta calificación (...)».

III

No se solicitó calificación sustitutoria.

IV

El día 5 de junio de 2023, don G. G. G., abogado, en representación de don D. C. H. I. y doña M. P. T. T. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente:

«Baso el presente recurso en el hecho, a juicio de esta parte, de que independientemente de la literalidad de las normas en que se basa dicha denegación, nos encontramos realmente ante un hecho fraudulento reflejado, eso sí, en un documento público.

La auto hipoteca cuya cancelación se pretende, es equiparable a las entonces tan de moda obligaciones hipotecarias, instrumento utilizado en gran parte por todos aquellos cuya única pretensión y finalidad no era otra que la blindar su patrimonio frente a legítimos acreedores. En definitiva (...) para evitar reclamaciones dinerarias o de derechos.

Esta hipoteca, a juicio de esta parte responde única y exclusivamente a esos mismos fines que las obligaciones hipotecarias. Se interpusieron acciones legales favorables para mis representados, existe una sentencia judicial firme en la que se condena a la mercantil Inversiones Inmobiliarias Gabón Spain SK, S.L., a otorgar escritura pública de compraventa a favor de los mismos previa cancelación de todas las cargas que pesan sobre el inmueble objeto de la compraventa. Nada de ello ha sido posible. Mis mandantes han tenido que recomprar, por decirlo de alguna manera a la mercantil adjudicataria del inmueble en una subasta pública y pese a que no se había, ni se ha abonado cuota alguna cuota alguna y que estaba sujeta, al pacto resolutorio de vencimiento anticipado caso de producirse el impago.

(...) es por lo que considera ajustada a derecho la petición de cancelación de la hipoteca mencionada, por ser ni más ni menos que una estafa».

V

Mediante escrito con fecha de 8 de junio de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el mismo día).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria; 174 y 179 del Reglamento Hipotecario, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de septiembre de 2005 y 9 de enero y 17 de junio de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si procede la cancelación de una hipoteca mediante instancia privada de los propietarios, en la que concurren las circunstancias siguientes: en la instancia de 17 de abril de 2023, se solicita que se proceda de oficio a la cancelación de una hipoteca constituida a favor de don S. K. mediante escritura de 5 de mayo de 2015, con un plazo de amortización de 12 meses a contar desde el mismo 5 de mayo de 2015, y con fecha de vencimiento el 5 de mayo de 2016, que motivó la inscripción 8.^a de la finca número 32.476, en la que consta que dicha finca responde de trescientos mil euros de capital; la titularidad de la finca es de los solicitantes don D. C. H. I. y doña M. P. T. T.; en la instancia se expone que los propietarios de la finca gravada con la hipoteca, la adquirieron por compra a la entidad «Trust and Rush International, SL», mediante escritura de compraventa de 22 de julio de 2020; que anteriormente habían pactado en documento privado con la entidad «Inversiones Inmobiliarias Gabón Spain SK, SL», un contrato de compraventa con arras penitenciales de la citada finca gravada y en ese acuerdo se les informó que la finca que adquirirían estaba gravada con una hipoteca a favor de don S. K., que era el presidente de la compañía, y que sería cancelada con anterioridad a la compra de la citada finca y convinieron que se la vendería la titular, la sociedad «Inversiones Inmobiliarias Gabón Spain SK, SL»; que ante el incumplimiento de esta sociedad de los pactos, se inició un procedimiento judicial en que el recayó sentencia en la que se obligó a la sociedad «Inversiones Inmobiliarias Gabón Spain SK, SL», al otorgamiento de las escrituras correspondientes y a la cancelación de la hipoteca referida; que durante este procedimiento judicial, mediante otro procedimiento de reclamación de cantidad ante el Juzgado de lo Social, la finca había sido, en un procedimiento de ejecución, subastada y adjudicada a la sociedad «Trust and Rush International, SL», la que ha transmitido a don D. C. H. I. y doña M. P. T. T. la propiedad de la finca, pendiente aún de la cancelación de la hipoteca referenciada.

El registrador señala como defecto que las inscripciones 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 la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, o sus causahabientes o representantes legítimos.

Los recurrentes alegan lo siguiente: que se trata de un caso semejante a la de las cédulas hipotecarias para evitar reclamaciones dinerarias o de derechos; que se interpusieron acciones legales y existe una sentencia judicial firme en la que se condena a la mercantil a otorgar escritura pública de compraventa a favor de los recurrentes previa cancelación de todas las cargas que pesan sobre el inmueble objeto de la compraventa; y que considera ajustada a derecho la petición de cancelación de la hipoteca mencionada.

2. El artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «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 (...) Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario».

Y en los mismos términos se expresa el artículo 179 del Reglamento Hipotecario: «Aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria». En definitiva, ambos establecen la necesidad de sentencia judicial firme, o bien escritura pública en la

que preste su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere practicado la inscripción. En consecuencia, no puede más que confirmarse la calificación emitida por el registrador.

Ante la alegación hecha por los recurrentes respecto de la actuación de que han sido objeto, hay que recordar que de los hechos del expediente resulta que «existe una sentencia judicial firme en la que se condena a la mercantil Inversiones Inmobiliarias Gabón Spain SK, SL, a otorgar escritura pública de compraventa a favor de los mismos previa cancelación de todas las cargas que pesan sobre el inmueble objeto de la compraventa», por lo que tienen su acción de incoar ejecución de sentencia a los efectos de obtener la cancelación de la carga referida.

En virtud de lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 4 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.