

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 13619** *Resolución de 10 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Pontedeume, por la que se suspende la práctica de nota marginal en la inscripción de una hipoteca para que se haga constar que la deuda garantizada por las fincas hipotecadas está íntegramente satisfecha o contablemente cancelada.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. L. D. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Pontedeume, doña Marina Rey Suárez, por la que se suspende la práctica de nota marginal en la inscripción de una hipoteca, para que se haga constar que la deuda garantizada por las fincas hipotecadas está íntegramente satisfecha o contablemente cancelada.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Betanzos, doña E. O. S., se emitió Resolución de fecha 16 de mayo de 2012, como consecuencia de los autos de familia-divorcio contencioso a instancia de doña M. J. L. D. contra don B. J. C.P., acordándose remitir mandamiento al Registro de la Propiedad a los efectos de que por nota marginal de la inscripción de las hipotecas sobre fincas del Registro de Pontedeume, se haga constar que la deuda garantizada por dichas hipotecas a favor del Banco de Galicia ha sido íntegramente satisfecha o contablemente cancelada.

Del escrito de recurso resulta que por oficio librado por el Juzgado en virtud del artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se solicitó contestación al Banco Popular Español que puso en conocimiento del Juzgado que según los registros informáticos centrales de esa entidad, y salvo error u omisión, el préstamo de referencia estaba totalmente cancelado desde el 26 de junio de 2007. La entidad financiera no fue parte en el procedimiento judicial mencionado.

II

El referido mandamiento se presentó en el Registro de la Propiedad de Pontedeume el día 8 de junio de 2012, y fue objeto de calificación negativa de 26 de junio que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Asunto: notificación de calificación registral relativa a un mandamiento expedido con fecha 16 de mayo de 2012 por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Betanzos. Autos de Familia-Divorcio Contencioso 21/2001. En cumplimiento de lo establecido en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, por la presente notifico que con esta fecha se ha extendido la siguiente calificación: Registro de la Propiedad de Pontedeume. Calificado el precedente documento dentro del plazo legal, el cual ha sido presentado bajo el asiento 1.845 del Diario 71, previo despacho del documento que causó el asiento 1.786 del Diario 71 con fecha 8 de junio de 2012, el mismo ha sido calificado negativamente en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Betanzos se siguen autos de Familia-Divorcio Contencioso 21/2001 a instancia de M. J. L. D. contra B. J. G. P., habiéndose expedido mandamiento con fecha 16 de mayo de 2012 por la secretaria judicial de dicho Juzgado, a fin de que por nota marginal de la inscripción de

hipoteca sobre las fincas 5.806 –inscripción 6.ª– y 5.778/24 –inscripción 2.ª–, ambas del Ayuntamiento de Cabañas, a favor de Banco de Galicia, S.A., hoy Banco Popular Español, S.A., se haga constar que la deuda garantizada por dichas hipotecas ha sido íntegramente satisfecha o contablemente cancelada. Del examen de los Libros del Registro resulta que dichas fincas se hallan gravadas con las hipotecas que refieren sus respectivas inscripciones 6.ª y 2.ª, constituidas a favor de Banco de Galicia, S.A. Fundamentos jurídicos. Conforme al citado artículo 18 de la Ley Hipotecaria: “Los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”, y al artículo 98 de su Reglamento: “El registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción bajo pena de nulidad”. Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a “la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”. El artículo 24 de la Constitución, que recoge el principio de tutela judicial efectiva. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Este artículo regula el principio de tracto sucesivo; principio básico en nuestro Derecho Hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia, judicial de los asientos registrales y el de legitimación –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–, y complemento indispensable del artículo 24 de la Constitución. Artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 del Reglamento Hipotecario. Artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Resoluciones, entre otras, de fecha 8 de junio de 2007, y 3 de marzo y 1 de abril de 2011. “Entre los obstáculos que surgen del Registro se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Son exigencias del principio de tracto sucesivo que desenvuelve el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos enmarcado en el artículo 24 de la Constitución Española, que impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, pues supondría su indefensión”. La registradora que suscribe, teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, acuerda suspender la práctica de la nota marginal solicitada respecto de las fincas registrales 5.806 y 5.778-24 de Cabañas, por figurar inscrito el derecho real de hipoteca a favor de “Banco de Galicia, S.A.”, entidad que no consta haya prestado su consentimiento. La presente calificación negativa, determina la prórroga del asiento de presentación, por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. El interesado, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, podrá instar la aplicación del cuadro de sustitución previsto en el artículo 275 bis de dicha Ley. Contra la presente (...). Pontedeume, a 26 de junio de 2012. Sigue la firma de la Registradora. Pontedeume, a 26 de junio de 2012. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro)».

III

El día 27 de julio de 2012, doña M. J. L. D., debidamente representada, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1. Estima la recurrente que una nota denegatoria en la calificación de un defecto en la nota de calificación es subsanable o no a los efectos de solicitar la anotación correspondiente. Por lo que la registradora infringe lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria a

cuyo tenor las faltas pueden ser subsanables o insubsanables (*sic*). 2. Que no procede la exigencia de tracto sucesivo ya que es público y notorio que una entidad (Banco Popular Español) absorbió a la otra (Banco de Galicia) e incluso constará en otros asientos del Registro de la Propiedad de Pontedeume. Consta tal absorción en medios de información y en publicaciones de diarios oficiales («Boletín Oficial del Estado»). Por lo que el Registro no puede ignorar esa fusión y en base a esa ignorancia suspender la práctica de lo ordenado por el Juzgado. 3. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha entendido en supuestos similares que es improcedente la acreditación de la sucesión de una entidad bancaria por otra (Resolución de 20 de mayo de 2005).

IV

Mediante escrito, de fecha 30 de julio de 2012, se da traslado del recurso a doña E. O. S., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Betanzos a los efectos de la emisión de su informe, sin que hasta la fecha se haya producido.

Mediante escrito, con fecha de 2 de agosto de 2012, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 8 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 18, 19 bis, 20, 32, 34, 40 y 65 de la Ley Hipotecaria; 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1997, 26 de abril, 21 de junio y 30 de septiembre de 2005, 18 de noviembre de 2006, 19 y 21 de febrero, 8 y 23 de junio, 15 de octubre y 5 y 20 de noviembre de 2007, 2 de febrero y 7 de octubre de 2008, 22 de enero y 30 de abril de 2009, 3 de marzo y 1 de abril de 2011 y 24 de abril de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si se puede hacer constar por nota marginal a la inscripción de hipotecas, que la deuda garantizada por dichas hipotecas ha sido íntegramente satisfecha o contablemente cancelada, mediante un mandamiento del Juzgado en un procedimiento de divorcio, en el que concurren las circunstancias siguientes: la entidad acreedora no ha sido parte del procedimiento, aun cuando en el escrito de recurso se exprese que había sido oficiada la entidad financiera acreedora para que manifestase respecto de la cancelación contable del préstamo; pero lo cierto es que en el mandamiento del Juzgado no menciona que la entidad fuera parte del procedimiento y ni tan siquiera que se le hubiere oficiado.

La registradora tiene limitada su calificación tanto por el ámbito objetivo de la misma –examen de las formalidades extrínsecas del título a calificar– como por los medios de que dispone para el ejercicio de su función –título presentado y asientos del Registro– y por lo tanto no puede tener en consideración documentación que no resulta del mandamiento ni se ha remitido con este, como es la contestación al oficio remitido por el Juzgado a la entidad acreedora en virtud de lo dispuesto por el 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En este sentido, la registradora ha calificado a la vista de la documentación presentada por lo que es procedente en este punto su calificación.

2. El artículo 65 de la Ley Hipotecaria define las faltas subsanables y las insubsanables pero además señala las consecuencias que la calificación produce. En ese sentido, si el título contuviera alguna falta subsanable, el registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando lo solicite el presentante del título, pero si la falta es insubsanable, se denegará la inscripción sin la posibilidad de realizar la anotación preventiva.

La nota de calificación es expresiva de la suspensión de la práctica de la nota marginal, no de denegación, por lo que es evidente que, a juicio de la registradora, se trata de un defecto subsanable que resulta de forma clara en el texto de la misma: la falta de consentimiento del titular del derecho real de hipoteca, que nada tiene que ver con la fusión de la entidad titular del derecho inscrito, que por otra parte no ha sido objeto de defecto en la nota de calificación. En definitiva, el defecto señalado por la nota de calificación como defecto subsanable que causa suspensión, se refiere a la falta de consentimiento del titular inscrito.

3. Entrando ya en el defecto señalado por la registradora, consistente en no constar el consentimiento de la entidad titular de la hipoteca que se pretende modificar, se plantea, una vez más, en el presente recurso la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad, calificar los fundamentos, ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su Resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el registrador, pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez.

Tratándose de practicar un asiento que, nada menos, habría de hacer constar el pago del préstamo garantizado con la hipoteca inscrita, resulta evidente, en los términos expuestos la necesaria intervención del titular registral. En el supuesto de hecho que motiva este recurso, el titular registral afectado por la pretensión, esto es, el acreedor hipotecario titular de la hipoteca debió intervenir en suficiente forma, sin que pueda tenerse en cuenta, dado los estrechos límites del recurso, manifestaciones hechas en el escrito de recurso que no se pusieron a disposición de la registradora en el momento de la calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de 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, 10 de octubre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.