

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11527 *Resolución de 14 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Villafranca del Bierzo, por la que acuerda no acceder a la rectificación de una inscripción de adjudicación y cancelación de cargas en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don M. F. A. T. S., en nombre y representación de la entidad mercantil «Ingeniería Yedra 10, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, doña Ester Serrano Ruiz, por la que acuerda no acceder a la rectificación de una inscripción de adjudicación y cancelación de cargas en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escrito de don M. F. A. T. S., en nombre y representación de la entidad mercantil «Ingeniería Yedra 10, S.L.», de fecha 3 de junio de 2014, previo exponer su criterio de haber incurrido la registradora de la Propiedad de Villafranca del Bierzo en error de concepto en la nota marginal de la inscripción 7.^a de hipoteca de la finca registral número 9.858, relativa a la expedición de una certificación de dominio y cargas en cumplimiento de mandamiento dictado en procedimiento de ejecución directa sobre la finca hipotecada, así como en la cancelación de la citada inscripción de hipoteca y en la posterior inscripción 8.^a de dominio por cesión del remate realizada por el ejecutante y adjudicatario, termina solicitando de la citada registradora que: a) Se declare la nulidad de los tres asientos referidos; b) Se proceda a tomar anotación preventiva de tal nulidad, y c) Se oficie al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 8 de Ponferrada comunicándole tales errores de concepto.

II

Presentado el citado escrito en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo el día 6 de junio de 2014, fue objeto de la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo doña Ester Ramos Ruiz, registradora de la Propiedad de Villafranca del Bierzo y su distrito hipotecario, provincia de León. En relación con el escrito presentado en este Registro el día 6 de junio de 2014 por el cual se pedía la rectificación de una inscripción de adjudicación en proceso de ejecución hipotecaria sobre la finca número 9.858 de Villafranca del Bierzo como consecuencia de un error de concepto, la Registradora que suscribe ha decidido oponerse a la rectificación en base al artículo 218 de la Ley hipotecaria, no considerando que en este caso sea aplicable el error de concepto, habiéndose inscrito la adjudicación judicial conforme a derecho y al mandamiento presentado al respecto. Por todo ello, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley, siendo necesario para su rectificación o bien el consentimiento del titular registral o bien sentencia recaída en juicio ordinario, no procede así ni nota de calificación ni posible recurso sobre asientos registrales ya practicados. Fundamentos de Derecho: Artículo 218 de la Ley Hipotecaria. «El Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio este conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la

inscripción se refiera. La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario.» Artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.» Resolución de 28 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación positiva del registrador de la propiedad de Don Benito, por la que procedió a la inscripción de una escritura de transmisión de hipoteca. La Dirección reitera que 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 (art. 326 LH) y que practicado un asiento, 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 (arts. 1, 38, 40 y 82 LH). Y por tanto se rechaza el recurso. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ester Serrano Ruiz registrador/a de Registro Propiedad de Villafranca del Bierzo a día veintitrés de junio del año dos mil catorce».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don M. F. A. T. S., en nombre y representación de la entidad mercantil «Ingeniería Yedra 10, S.L.», mediante escrito de fecha 22 de julio de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Antecedentes de hecho Primero.—La entidad Ingeniería Yedra 10 SL, es dueña en pleno dominio de la Finca Registral número 9858, Tomo 1123, Libro 84, Folio 45, según la inscripción sexta del Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo (...) Segundo.—Dicha finca, de conformidad con la inscripción séptima, fue hipotecada en garantía de un préstamo por importe de ciento setenta y cinco mil euros, a favor de la entidad Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra, con CIF G-36.600.369 en virtud de escritura otorgada el 16/12/2004, ante el Notario de Ponferrada, D. Juan Gil de Antuñano Fernández—Montes, practicándose la inscripción a favor de la misma entidad Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra del derecho real de hipoteca (...) Tercero.—Por motivos de incumplimiento contractual del préstamo, la entidad titular del derecho de crédito en 3 de julio de 2012, NCG Banco SA, en su calidad de sucesora universal de la entidad inicialmente titular del derecho de crédito que se identifica en el antecedente anterior, interpuso en el Juzgado de Primera Instancia número ocho de Ponferrada, con el número 220/2012, un procedimiento de Ejecución Hipotecaria para exigir el pago de la deuda garantizada con la hipoteca de la inscripción séptima de esta finca, frente a la citada mercantil Ingeniería Yedra 10, SL. (...) En relación con este antecedente debe indicarse que, por incidencias en el proceso de notificación, la ejecutada sólo tuvo conocimiento del procedimiento con motivo de la toma de posesión del inmueble y lanzamiento de los ocupantes señalado para el 5 de marzo de 2014, hoy suspendido por incidentes procesales de ocupantes y de la interposición de un Recurso de Amparo (...) Cuarto.—En relación con los dos antecedentes anteriores, se debe resaltar la diferente personalidad de las entidades jurídicas ejecutante y garantizada. La primera es NCG Banco SA, y la segunda es Caixa de Aforros Vigo, Ourense y Pontevedra —Caixanova— siendo aquella sucesora de esta a través de una doble sucesión universal: — Una primera en la que Caixa de Aforros Vigo, Ourense y Pontevedra —Caixanova— es sucedida por Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra —Novacaixagalicia— en un proceso de «fusión». — Una segunda en la que Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra —Novacaixagalicia— es sucedida por NCG Banco SA un proceso de «escisión por segregación». Quinto.—Instado el procedimiento, sin que se comprobase por el Juzgado n.º 8 de Ponferrada que la persona que instaba la ejecución coincidía la del derecho hipotecario ejecutado, y con fecha 8 de noviembre de 2012, el Juzgado n.º 8 de Ponferrada, entre otros acuerdos resuelve expedir mandato al Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo para que de conformidad con los arts. 551 y 688 LEC expidiese

certificación relativa al bien objeto de hipoteca descrito en el antecedente primero comprensiva de los siguientes extremos: – «Titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado. – Los derechos de cualquier naturaleza. – Si la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y...» A la par que la Registradora de la Propiedad de Villafranca del Bierzo cumplimentaba este mandamiento, procedía a anotar el procedimiento referido, en la inscripción séptima de hipoteca, causando la nota marginal de 5 de diciembre de 2012. En este aspecto se pone de manifiesto por la gran trascendencia procesal que tendrá, que la Registradora de Villafranca del Bierzo ignora la doctrina de ese Centro Directivo en el momento de su expedición, que se expresó tanto con anterioridad a dicha fecha, como con posterioridad a la misma, tal y como resulta de sus Resoluciones de 19 y 21 de marzo de 2013, en las que expresaba que «Teniendo en cuenta por tanto la importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (arts. 145 y 149 LH), y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria,....., debe concluirse la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aun como titular registral de la hipoteca. Defecto, por otra parte, fácilmente subsanable mediante la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca»; si bien esta doctrina fue rectificada en Resolución de 8 de julio del mismo año 2013 en el sentido de que aunque no se haya producido la inscripción de la cesión o sucesión de la titularidad del derecho de hipoteca, deben ser expedidas tales certificaciones con las restricciones procedimentales que se ponen de manifiesto al expresar «.sin perjuicio de que el Registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación» (...) Sexto.–En el desarrollo del procedimiento y con fecha 29/7/2013 se celebró la subasta. No habiendo postores y dando el plazo de veinte días al ejecutante para que, si a su derecho conviniese, solicitare la adjudicación del inmueble conforme a los requisitos del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y por escrito de fecha de 31 de julio, la ejecutante se solicita la adjudicación por el total de las cantidades debidas, reservándose el derecho de ceder el remate a un tercero. Se aprueba por decreto de 15 de octubre la liquidación de intereses por 19.458,53 euros y las costas judiciales por 3.518,02 euros; lo que hace un total de 123.797,94 euros como precio de adjudicación. Séptimo.–Por comparecencia de 20 de Noviembre por el ejecutante se presenta tercero a fin de cederle el remate, siendo este la entidad Daenpa, SL y haciéndose constar que el valor de lo adjudicado cubre el total de las cantidades reclamadas sin que exista sobrante. Octavo.– Con fecha de 20 de noviembre de 2013 el Juzgado n.º 8 de Ponferrada dictó decreto por el que se adjudica a Daenpa SL con CIF B–15.913.510 la finca descrita en el antecedente primero por la suma de 123.797,94 euros. Del mismo modo se ordena la cancelación de la Inscripción séptima de hipoteca que ha dado lugar a esta ejecución, así como de todas las inscripciones y cancelaciones posteriores. Esta entidad insta la inscripción de la finca adjudicada lo que se realiza en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo el día 11 de marzo de 2014 causando la certificación octava (...) Noveno.–Con fecha 24 de marzo de 2014, el que suscribe, en la misma representación que ostenta, y con base en un error registral de los señalados en el art. 40. c LH y derivado del incumplimiento del art. 130 de la misma LH, solicitó de la Sra. Registradora de Villafranca del Bierzo que declarase tanto la nulidad del asiento practicado en la inscripción 8.^a, como el practicado en la cancelación de la hipoteca de la inscripción 7.^a (...) Décimo.–Con fecha de 31 de marzo de 2014, por la Registradora de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, se emite una brevísima nota calificación negativa contra la solicitud no interponiéndose recurso gubernativo contra la misma pese a disentirse tanto de las afirmaciones realizadas por la Registradora como por las esenciales infracciones procedimentales en que incurre (...) Undécimo.–Con fecha 6 de junio de 2014, el que suscribe, y también en la misma representación que ostenta, y con base en que la Registradora de la Propiedad de Villafranca del Bierzo incurrió en los siguientes errores: – de concepto en la nota marginal

de la inscripción 7.^a – de concepto en la cancelación de la inscripción 7.^a de hipoteca – de concepto en la inscripción octava de inscripción de dominio de la finca descrita a favor de Daenpa por cesión de remate material en cuanto se expidió la certificación instada por el Juzgado n.º 8 de Ponferrada sin tener en cuenta que la entidad ejecutante del procedimiento para el que se pedía la certificación era diferente de la titular del derecho de garantía de hipoteca inscrito el que suscribe, entre otras cuestiones, solicitó de la Registradora de la Propiedad de Villafranca del Bierzo que: I.–Se declarase la nulidad de los tres asientos en los que en el párrafo anterior se señalaron como realizados bajo error de concepto II.–Se procediese a tomar anotación preventiva de tal nulidad III.–Se oficiase al Juzgado n.º 8 de Ponferrada comunicándole tales errores de concepto y administrativo (...) Se da por transcrito dicho documento y en especial sus fundamentos de Derecho con singular relieve aquellos referentes al tracto sucesivo, y a las Resoluciones de la DGRN de 5 de julio de 2013, 10 de octubre de 2013 y 9 de marzo de 2012, ésta en relación con el art. 327 LH y el carácter no vinculante de las RDGRN pese a su indudable carácter doctrinal. Duodécimo.–Con fecha de 23 de junio de 2014 se emite una nueva calificación negativa con motivo de la nueva presentación de escrito de rectificación de errores de concepto cometidos a nuestro juicio por la Registradora de Villafranca del Bierzo por el que se solicitaba que procediera a la citada rectificación. Esta calificación, si bien menos breve que la anterior, aunque también extremadamente sucinta, vuelve a incurrir en gravísimos errores de procedimiento al no comunicar al solicitante los recursos a que tiene derecho determinando las instancias y plazos para los mismos, lo que pone de manifiesto la escasa atención prestada a la solicitud y por tanto a su soporte legal (...) Undécimo (sic).–Sabemos que sólo puede ser es (sic) objeto de pronunciamiento de ese Centro Directivo, no la rectificación registral que se pretendan impugnar de los asientos ya practicados pues los mismos se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud conforme al art. 1.2 LH, sino la declaración de que el acto de calificación que se pretende impugnar no fue ajustado a derecho, tal y como establece la STS 4145/2000 de 22 de mayo de 2000 en los tres últimos párrafos del fundamento noveno y la doctrina de ese Centro Directivo en Resolución de 28 de marzo de 2014 en su FD 1. Pues bien, esa pretensión de declaración es la que instamos de esa Dirección General de los Registros y del Notariado, ya que, a nuestro juicio, no fueron ajustadas a derecho las calificaciones que dieron lugar a la anotación marginal de la inscripción 7.^a, la cancelación de la misma inscripción 7.^a y la inscripción 8.^a, por incumplimiento del tracto sucesivo del art 20 de la Ley Hipotecaria con la consiguiente vulneración de la tutela judicial efectiva, prescrita por el art.24 de la CE de conformidad con los siguientes Fundamentos de Derecho Primero.–En cuanto al procedimiento del Recurso. Es de aplicación el Título XIV LH, en especial el art. 325-a), en cuanto a legitimación para la interposición del recurso, el 326 en cuanto a plazo para el mismo y el 327 en cuanto a documentación acompañada. Siendo la fecha de calificación de la Registradora el día 23 de junio, y no habiendo transcurrido el plazo de un mes señalado en el art 326 LH, el recurso se interpone en plazo. Así mismo se acompaña impreso normalizado de la web del Ministerio de Justicia. Segundo.–En cuanto a la facultad calificadora del Registrador. La función calificadora del Registrador, en tanto que está sujeta al principio de legalidad que señala el art. 18 LH, debe contemplar la totalidad del ordenamiento jurídico. En este sentido se pronuncian la Sentencia firme de 20-04-2006 de la Audiencia Provincial de Málaga, la SAP de Madrid de 6-10-2006, la SAP de Barcelona de 15-03-2005; que realizan un repaso de la función calificadora del Registrador estimando que: «la calificación ha experimentado un desarrollo expansivo, al pasar dicha actividad, de la simple toma de razón, propia del sistema de la Ley Hipotecaria de 1861, al modelo actual regulado en el art. 18 LH y que obliga al Registrador a constatar la validez del acto jurídico de que se trate, de acuerdo con el principio de legalidad, y limitando su actuación al acto mismo, sin interferir en lo que sería propio de la actividad jurisdiccional». En esta línea el párrafo primero del art. 18 de la Ley Hipotecaria reconoce que: «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 dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Por tanto, como ya se ha indicado en el último párrafo de los antecedentes de hecho, no se trata de solicitar a ese Centro Directivo, como objeto del recurso gubernativo interpuesto, la rectificación registral del asiento practicado a favor de Daenpa SL, sino que lo que se pretende es que de conformidad con la doctrina del Tribunal Supremo en su Sentencia de 22 de mayo de 2000, STS 4145/2000 en el Fundamento de Derecho noveno, en el que expresa que «el objeto del recurso gubernativo, como hemos expresado anteriormente, no es el asiento registral sino el acto de calificación del Registrador, de manera que practicado dicho asiento, no se trata de anularlo sino de que se declare que la calificación del Registrador.... no fue ajustada a derecho.», doctrina que así mismo suscribe ese Centro Directivo en su Resolución de 28 de marzo de 2014 en su Fundamento de Derecho 1. Una declaración de este orden, y por el altísimo valor doctrinal de las Resoluciones de esa Dirección General que reconoce el Tribunal Supremo, llevaría con toda probabilidad a la rectificación instada inicialmente ante el Registro, bien por reconsideración de la calificación registral en una nueva instancia, bien en vía judicial en un procedimiento declarativo ya que sabemos que los asientos de los registros están bajo la salvaguarda de los Tribunales, al amparo del párrafo tercero del art. 1 Ley Hipotecaria. En consecuencia, estimamos que si debería ser objeto del recurso, el acto de calificación de la Registradora de Villafranca, que no fue ajustado a derecho, al infringirse de plano y con reiteración el principio legal de tracto sucesivo que se describe en el párrafo siguiente. En otros términos la facultad calificadora del Registrador debería haberse extendido a las formas de los títulos judiciales y no sólo al contenido, y por tanto a determinar que la inscripción de adjudicación a Daenpa, SL, no respeto el tracto sucesivo, conforme al cual primero debería haberse hecho constar la cesión del crédito hipotecario de la entidad constituyente de la hipoteca Caixa de Aforros de Vigo, Ourense y Pontevedra –Caixanova– a favor de Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra –Novacaixagalicia– por un proceso de fusión; y luego una nueva cesión de esta entidad en favor de NCG Banco SA, por un proceso de escisión; ambos casos como sucesiones universales realizadas al amparo de los arts. 81 a 91 de la Ley 3/2009, para posteriormente, practicarse la inscripción de adjudicación a favor de Daenpa, SL por cesión del remate, aunque en aquellas inscripciones hubiese sido de aplicación la modalidad del procedimiento de tracto abreviado. Tercero.–En cuanto a la capacidad de recurrir reiteradamente por el interesado ante el Registrador. Se derivan del Título VII LH y en especial de los arts. 211, 216, 217 y 218 de la LH Consideramos que transcurrido el plazo para calificar, los interesados pueden volver a presentar los títulos nuevamente, cuantas veces estimen oportuno; debiendo el Registrador realizar una nueva calificación y abriéndose de nuevo el plazo del recurso gubernativo contra la citada calificación si es que se considerase no ajustada a derecho. Sustenta esta idea el propio carácter de funcionario público del Registrador de la Propiedad y la ausencia de límites a la presentación de un documento para su calificación en la regulación específica de la legislación específica –LH y RH–, hecho que, entre otras, sustentan las RDGRN de 10-11-2000, 23.01.2001, 02.02.2001 y 05-05-1998. De todo lo anterior se desprende que, en caso de sucesivas calificaciones, con cada una de ellas se abre un nuevo plazo para recurrir, circunstancia a la que nos hemos acogido. El objeto del presente recurso son los actos de calificación de la Registradora de Villafranca, realizados defectuosamente en materia de tracto sucesivo porque la calificación siempre debe ser ajustada a derecho y no arbitraria con los consiguientes perjuicios para la seguridad y fluidez del tráfico inmobiliario, como es el caso de las calificaciones que recurrimos. Cuarto.–En cuanto a la cuestión de la calificación registral de los documentos judiciales El punto de partida en materia de calificación registral de documentos judiciales, es el art. 100 Reglamento Hipotecario, según el cual: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial, se limitara 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». La razón de la calificación registral de los documentos judiciales se basa en la distinta eficacia de las resoluciones judiciales, que son inter partes si no se inscriben, y los asientos registrales, que tienen eficacia erga omnes si cumplen los requisitos previstos en la legislación hipotecaria para los asientos registrales, que son competencia del Registrador encargado de los mismos. Así se desprende de diversas RDGRN y entre otras 18-11-2005; 19-09-2003; 19-10-2002; 08-10-2001 y 05-02-2000. La obligación que tienen los Registradores de acatar las resoluciones judiciales, decae ante la de respetar el principio constitucional de tutela judicial efectiva del art. 24 de la CE. En este sentido podemos destacar las RDGRN de 08-06-2001, 06-10-2001, 07-11-2002 y 30-10-2002. Por otro lado debe ponerse de manifiesto que las obligaciones determinadas por los arts. 18 y 100 de la LH, si bien impiden que el Registrador califique el fondo de las decisiones judiciales, permite, en cambio, que aprecie y califique los aspectos formales de las mismas y entre ellos sin ha intervenido todas las personas a quienes la inscripción correspondiente concede algún derecho para evitar su indefensión. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los Registradores de la propiedad esa obligación de cumplir las resoluciones judiciales; pero eso no obsta la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de las resoluciones judiciales; pero si el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, prescrita por el art. 24 CE y su corolario registral del art. 20 de LH, que plasma el citado principio de tracto sucesivo, incumplido al practicar la defectuosa inscripción por la Registradora de Villafranca del Bierzo. La Registradora debería haber calificado la exigencia del tracto sucesivo aunque se tratase de documentos judiciales ya que precisamente el art 100 RH permite al Registrador calificar del documento judicial «las formalidades extrínsecas» y «los obstáculos que surjan del Registro». En este sentido debe considerarse las RDGRN de 12-03-2014 y 05-03-2014 Quinto.–En cuanto al principio registral de tracto sucesivo Es el fondo del asunto. El art.20, párrafo primero de la ley hipotecaria, establece: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen, o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.» La Registradora de Villafranca del Bierzo, como ya se ha dicho en el Fundamento anterior, debería haber calificado la exigencia del tracto sucesivo, aun tratándose de documentos judiciales. Este principio fue claramente vulnerado por la Registradora de Villafranca del Bierzo tal y como explicaremos a continuación, y ello llevaría consigo la vulneración de la tutela judicial efectiva, prescrita por el art. 24 CE. En el supuesto planteado, el titular registral de la hipoteca, es Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra a nombre de quien aparece inscrita la hipoteca y sin embargo, la demanda se formula por la ejecutante, NCG. Banco SA frente a Ingeniería Yedra 10 SL y D. M. A. T. S. Se da la circunstancia de que durante el procedimiento, se ha producido una doble operación financiera al amparo de la Ley 3/2009 que ha afectado a la titularidad del referido derecho de crédito garantizado de forma hipotecaria: – inicialmente una fusión de la titular registral del derecho de hipoteca –Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense y Pontevedra –Caixanova– con la entidad Caixa de Aforros de Galicia en una primera nueva entidad acreedora denominada Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra –Novacaixagalicia–; – y posteriormente otra de segregación, mediante escisión parcial de Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra – Novacaixagalicia– dando lugar a la segunda nueva entidad acreedora denominada NCG Banco SA, que ha sido la ejecutante. Posteriormente y por cesión de remate se produjo la adjudicación de la finca en favor de la entidad Daenpa, SL –inscripción 8.^a– sin que en la misma figuren en forma alguna las anteriores cesiones de crédito y consiguiente. Es evidente que hay una clarísima falta de tracto sucesivo, principio registral contenido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria; que supone siempre que todo aquel que pretenda acceder al Registro, debe apoyar su inscripción en otra anterior, válida, vigente y suficiente

para ingresar en el Registro. Se exceptúan, claro está, los supuestos de primera inscripción o inmatriculación. Por este motivo de ausencia de tracto sucesivo, en el supuesto que es objeto de este recurso, ni la nota marginal de la inscripción 7.^a, ni la cancelación de esta inscripción, ni la adjudicación de la inscripción 8.^a deberían haberse inscrito por parte de la Registradora de Villafranca del Bierzo que debería haber exigido, para la inscripción de la adjudicación, que se acreditara la doble sucesión por la ejecutante del titular registral de la hipoteca, (Caixa de Aforros de Vigo, Ourense y Pontevedra), por parte de NCG. Banco SA. Debería haberse hecho un tracto abreviado en el que primero se hubiera hecho constar la cesión del crédito hipotecario a favor Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra –Novacaixagalicia– por título de fusión, y posteriormente se hubiese hecho constar una nueva cesión por parte de esta entidad a favor NCG Banco SA por título de segregación, y luego, posteriormente, se inscribiera la adjudicación a Daenpa SL por cesión de remate. Se trataría de un único asiento, donde se comprenderían varias transmisiones; por ello hablamos de tracto abreviado y no de la regla general de tracto sucesivo que supone que los aspectos formal y material del tracto aparecen unidos. Es decir, que cada título y cada titular tengan un asiento, una inscripción, separada y especial. No obstante, y dado que la adjudicación ya ha sido practicada no es objeto de este recurso entrar a calificar un documento que ya lo ha sido previamente, pero si emitir el presente recurso con los argumentos anteriormente esgrimidos al efecto de que con base en el incumplimiento del principio de tracto sucesivo esa Dirección General califique contrarias a derecho las calificaciones mencionadas Y esto es así, porque los asientos del Registro, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria. Así lo establece el párrafo tercero del artículo 1 del mismo cuerpo legal. Por todos los argumentos anteriormente expuestos estimo que está mal hecha la adjudicación y que no debiera haberse inscrito por la Registradora de Villafranca. Otra cuestión hubiera sido la hipótesis consistente en que Daenpa, SL, hubiera vendido a un tercero protegido por la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En cuyo caso; se hubiera debido inscribir la venta sin poder alegar la falta de tracto sucesivo. Pero no es el caso que aquí nos ocupa. A tenor de lo dispuesto anteriormente, conviene recordar lo dispuesto en algunos preceptos de la Ley Hipotecaria. El artículo 130 del citado cuerpo legal establece (tras la modificación operada por ley de 7 de diciembre de 2007, por la que se modifica la Ley del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas, del seguro de dependencia y por la que se establece una determinada norma tributaria): «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, sólo 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». Ello debe ser puesto en conexión con los principios de tracto sucesivo y legitimación registral de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y los artículos 133 y 134 del mismo cuerpo legal. El art. 38 de la ley hipotecaria, establece, en su párrafo primero que: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.» Corroborando lo anterior se ha considerado que ha de cumplirse el tracto sucesivo material (respeto a la sucesiva cadena de titularidades) que resulta insoslayable; y el formal (orden y contenido de los asientos a la hora de recoger aquella cadena) y que supone siempre un adecuado reflejo registral en los asientos a practicar. En este sentido se manifiesta la RDGRN de 19-04-1999. Buscando apoyo en los anteriores fundamentos de derecho; sostenemos que la calificación realizada por la Registradora del Bierzo no fue realizada conforme a derecho; y que debería haberse realizado un tracto abreviado previa inscripción de la cesión del crédito hipotecario entre entidades. Así se desprende de la interpretación del conjunto de las RDGRN antedichas en conexión con las RDGRN de 31-10-2001, y 12-01-2002. Sexto.– En cuanto al principio registral de tracto sucesivo en las ejecuciones hipotecarias de derechos de crédito transmitidos por sucesiones universales Son de especial relevancia y

fuentes de doctrina hipotecaria las Resoluciones de esa Dirección General de 5 de julio y 10 de octubre de 2013 por su analogía procesal en ejecuciones hipotecarias por entidades acreedoras por título de sucesión universal no inscrito en el Registro de la Propiedad. En ambos casos, y bajo el criterio de no ser inscribibles actos que contravienen el tracto sucesivo del Registro, el Registrador deniega la inscripción de actos judiciales. En la primera, en párrafo final del Fundamento de Derecho 3, se afirma: «.no está previsto en la legislación hipotecaria ningún asiento específico para recoger esta situación procesal como sustitutivo de la previa inscripción del derecho de hipoteca a favor del que ejercita el mismo. Inscripción que resulta necesaria no por aplicación, en el supuesto de hecho planteado, de los arts. 1526 del CC y 149 de la LH, ya que nos encontramos ante un negocio singular de cesión de obligación garantizada con hipoteca, sino de aplicación de los arts. 16, 20, 38 y 130 de la LH en que se proyectan los principios hipotecarios de tracto sucesivo, siquiera en su modalidad abreviado, y de legitimación. En cualquier caso esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el art. 16 LH de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes posteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación,». En la segunda, en el párrafo penúltimo del Fundamento de Derecho 6, se remite a la Resolución anterior, y en el último, se afirma: «Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el art. 16 de la LH, antes analizado, de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes posteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal» –tracto normal– «o simultáneamente con esta» –tracto abreviado– «pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento.... distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del RH, conforme a la cual en el ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal de un lado, que corresponde al juzgador, y de otro lado el requisito de tracto sucesivo, que debe ser calificado por el Registrador». Así mismo deben mencionarse por su importancia en esta materia de ejecuciones hipotecarias con títulos de sucesión universal no inscrita en el Registro de la Propiedad los criterios de ese Centro Directivo en la mencionada Resolución de 8 de julio de 2013 en especial los Fundamentos de Derecho 3 y 5 que respectivamente expresan: FD 3.–«Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véanse Resoluciones señaladas en los –Vistos–) no cabe duda que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado que el carácter constitutivo que tiene la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca..... De esta manera el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el art 130 LH, 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». Uno de esos extremos es la titularidad del derecho de hipoteca, que, en el caso de una ejecución, debe coincidir con la de la persona ejecutante. FD 5.–«En el ámbito de la ejecución judicial, será necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito,..). De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición del demandante». «Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el art. 16 LH de la titularidad del crédito a favor del ejecutante o de su sucesor es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes posteriores del procedimiento y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a esta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el propio ámbito del Registro, por la legitimación procesal

en el procedimiento,....., distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo..... conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador». Séptimo.—En cuanto al cumplimiento de una máxima observancia de los requisitos formales en los procedimientos de ejecución hipotecaria Es de aplicación la doctrina del tribunal Supremo en reiterada jurisprudencia que recoge la STS 7877/2004 de 3 de diciembre que en su Fundamento de Derecho segundo (párrafo cuarto) manifiesta «como principio general el del rigor formal del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, que su extraordinaria limitación de cognición procesal exige en contrapartida una escrupulosa observancia de los requisitos formales legalmente establecidos.». Por todo lo anterior Suplico a la Dirección General de los Registros y del Notariado I.—Que sea admitido el presente recurso gubernativo contra la calificación de la Registradora de Villafranca de 23 de junio de 2014 II.—Que en su virtud, de conformidad con los razonamientos expuesto y seguido el procedimiento por todos sus trámites sean declaradas no ajustadas a derecho las calificaciones registrales que esa Dirección General considere contrarias a la legalidad de cada una de las siguientes practicadas en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo: – la nota marginal de la inscripción 7.ª de hipoteca de la finca 9858 – la cancelación de la inscripción 7.ª de hipoteca de la finca 9858 – la inscripción 8.ª de dominio de la finca 9858 a favor de Daenpa».

IV

La registradora emitió informe ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y remitió el expediente a este Centro Directivo. De dicho informe resulta relevante a los efectos de la resolución del presente recurso destacar los siguientes extremos y antecedentes: «Primero: Que en vista al escrito originariamente presentado por don M. F. A. T. de fecha 26 de marzo de 2014 pidiendo la nulidad del asiento registral practicado, se le comunicó primeramente en persona cuáles eran los medios legales para que la adjudicación hipotecaria inscrita pudiera rectificarse, insistiendo en que el asiento estaba ya practicado y al no entender en ningún caso error de concepto ni nulidad del título inscrito, lo que procedía era acudir a la vía judicial para conseguir el efecto querido por el recurrente. Se le aconsejó que para que no pudiera surgir ningún tercero hipotecario protegido al presentar la demanda de nulidad del proceso de ejecución hipotecaria pidiese anotación preventiva, que luego posteriormente presentó en este Registro y se anotó preventivamente como consta en el anexo. Segundo: Que posteriormente a esta anotación preventiva de demanda de nulidad, me comunicó el recurrente que dicha demanda de nulidad no prosperó debido a que el Juez no aceptó la pretensión de nulidad de actuación por no identidad entre acreedor hipotecario y parte ejecutante y que debía yo rectificar el asiento por error de concepto, a lo que yo le informé otra vez que la adjudicación estaba inscrita y bajo la salvaguarda de los Tribunales y que no podía recurrirse esta calificación positiva (...) Sexto: Que respecto a la inscripción de la adjudicación hipotecaria, se practicó la transmisión del crédito de la Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra al NCG Banco SA, en base al principio de tracto abreviado en el mismo asiento y por petición del presentante del mandamiento correspondiente, y esto fundamentado en doctrina del Tribunal Supremo (STS 29 de junio de 1989)...».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1876 del Código Civil; 225, 448, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 97, 104, 132, 133, 134, 211 a 220, 258, 324, 326 y 328 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto, 2 de octubre y 23 de noviembre de 1998, 17 de

enero y 22 de marzo de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 14 de abril de 2010, 26 de enero, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 y 20 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero, 8 de mayo, 8 y 19 de julio y 18 de noviembre de 2013 y 28 de marzo y 28 de julio de 2014.

1. Antes de entrar en el fondo de los problemas suscitados en el presente expediente se ha de resolver como cuestión procedimental previa la alegación sobre el carácter excesivamente sucinto de la nota de la registradora. En relación con esta primera cuestión cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012 y 19 de julio de 2013) que la argumentación en que se fundamenta la calificación es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del amplio escrito de interposición, por lo que procede entrar en el fondo del asunto.

2. Entrando en la pretensión de fondo del recurrente, resulta preciso delimitarla correctamente conforme al «petitum» que de forma precisa se contiene en su escrito de interposición, pues dicha pretensión en relación con la calificación impugnada determina el ámbito objetivo del presente recurso (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), petición que se expresa en los siguientes términos: «I.–Que sea admitido el presente recurso gubernativo contra la calificación de la Registradora de Villafranca de 23 de junio de 2014. II.–Que en su virtud, de conformidad con los razonamientos expuestos y seguido el procedimiento por todos sus trámites sean declaradas no ajustadas a derecho las calificaciones registrales que esa Dirección General considere contrarias a la legalidad de cada una de las siguientes practicadas en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo: – la nota marginal de la inscripción 7.^a de la finca 9858 – la cancelación de la inscripción 7.^a de hipoteca de la finca 9858 – la inscripción 8.^a de dominio de la finca 9858 a favor de Daenpa». Los términos de esta delimitación de la pretensión impugnatoria se justifican en el escrito de interposición del siguiente modo: «Sabemos que sólo puede ser es (sic) objeto de pronunciamiento de ese Centro Directivo, no la rectificación registral que se pretendan impugnar de los asientos ya practicados pues los mismos se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud conforme al art. 1.2 LH, sino la declaración de que el acto de calificación que se pretende impugnar no fue ajustado a derecho, tal y como establece la STS 4145/2000 de 22 de mayo de 2000 en los tres últimos párrafos del fundamento noveno y la doctrina de ese Centro Directivo en Resolución de 28 de marzo de 2014 en su FD 1. Pues bien, esa pretensión de declaración es la que instamos de esa Dirección General de los Registros y del Notariado, ya que, a nuestro juicio, no fueron ajustadas a derecho las calificaciones que dieron lugar

a la anotación marginal de la inscripción 7.^a, la cancelación de la misma inscripción 7.^a y la inscripción 8.^a, por incumplimiento del tracto sucesivo del art. 20 de la Ley Hipotecaria con la consiguiente vulneración de la tutela judicial efectiva, prescrita por el art. 24 de la CE».

3. Ahora bien, lo que sucede en el caso del presente expediente, a la vista de la concreta postulación del recurrente en los términos indicados en el anterior fundamento jurídico de esta Resolución, es que no procede entrar a prejuzgar si en el caso concreto los asientos practicados por la registradora que traen causa del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria incurrieron o no en infracción de la citada doctrina, como afirma el recurrente y niega la registradora en su informe preceptivo. En efecto, los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua 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), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

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). Esta doctrina se adapta y complementa perfectamente con la anterior, de forma que no desplaza a aquélla, antes al contrario la complementa y refuerza. Como ha dicho recientemente este Centro Directivo en su Resolución de 28 de julio de 2014, la calificación positiva es requisito imprescindible, insoslayable, de la inscripción, como fundamento que es, junto con la publicidad y consiguiente cognoscibilidad legal, de sus fuertes efectos defensivos y ofensivos, pero la calificación positiva no es ni se confunde con la inscripción misma, siendo así que es ésta y no la calificación positiva previa la que, en paralelo a la salvaguardia judicial de la misma (artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), sale del ámbito de la disponibilidad del registrador, pasando a ser intangible para el mismo. La calificación, sea positiva o negativa, debe ser «global y unitaria», en la medida en que debe ser única y referirse al conjunto de la documentación aportada y a la situación del contenido del Registro (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria). Este principio general sobre el modo de actuar de los registradores no excluye, sin embargo, la posibilidad de una calificación adicional e incluso distinta a la que se haya podido producir en un primer momento en cumplimiento de los plazos exigidos por el propio artículo 18. La razón de ser de dicha posibilidad estriba en que la actuación del registrador debe estar presidida por la aplicación del principio de legalidad por cuanto su obligación principal es poner de relieve aquellas circunstancias que impidan la modificación del contenido del Registro y la alteración de las presunciones aplicables a su contenido (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Tan es así que la propia Ley Hipotecaria considera como infracción muy grave la actuación del registrador que suponga: «La inscripción de títulos contrarios a lo dispuesto en las Leyes o sus Reglamentos o a sus formas y reglas esenciales» (artículo 313.A.d). El hecho de que se produzca una nueva calificación puede obedecer a distintas circunstancias que pueden tener un origen patológico, como el incumplimiento por parte del registrador de su obligación de llevar a cabo una calificación global y unitaria, pero pueden también obedecer a la propia lógica del sistema. Así ocurrirá en este último supuesto si realizada la calificación en tiempo y forma la documentación complementaria aportada contradice a la que ya consta en el expediente o cuando se ha producido una alteración en el contenido del Registro de tal especie que fuerza a modificar la calificación primeramente emitida. Pero lo que no cabe

es alterar una calificación positiva que haya sido ya consumada mediante la inscripción del título calificado, pues en tal caso la salvaguardia judicial del asiento practicado, lo convierte en intangible para el registrador fuera de los tasados supuestos y vías que para su rectificación brinda el ordenamiento jurídico (vid. artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Permitir una revisión en vía de recurso de tales calificaciones positivas causantes de la consiguiente inscripción del título, implicaría admitir por hipótesis la declaración de su falta de conformidad con el ordenamiento jurídico, lo que generaría una situación incompatible con las presunciones de exactitud y validez del título inscrito sancionadas por la ley a través de la formulación positiva del principio de legitimación registral (vid. artículos 38 y 97 de la Ley Hipotecaria) –presunciones que sólo puede ser destruidas por las vías señaladas en el ordenamiento, entre las que no se encuentra el recurso (vid. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria)–, y con el resto de efectos derivados de los principios hipotecarios de prioridad, inoponibilidad y fe pública registral (artículos 1.3.º, 17, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, la admisión del recurso en tales supuestos resultaría contraria también al principio de seguridad jurídica del tráfico jurídico–inmobiliario que inspira nuestro Derecho registral, en clara concordancia con el mandato constitucional del artículo 9.3 de la Carga Magna, generando además el riesgo de una eventual declaración contradictoria con otra previa del correspondiente órgano judicial en que se hubiese podido residenciar eventualmente la misma cuestión de fondo (artículo 66 de la Ley Hipotecaria), como ha ocurrido, según se desprende del preceptivo informe de la registradora, en el presente supuesto, en el que la pretensión de nulidad de los asientos ahora cuestionados fue rechazada en vía judicial.

4. A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia del ejercicio de una acción directa contra bienes hipotecados, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan. No procede por tanto entrar en la argumentación del recurrente sobre si ha tenido o no la posición prevista en el ordenamiento en el ámbito del procedimiento judicial que ha provocado la alteración del contenido del Registro: las cuestiones relativas a la validez o nulidad de las inscripciones practicadas han de ser ventiladas en el procedimiento legalmente establecido y no en el presente que, como queda dicho, tiene limitado su conocimiento a la calificación negativa emitida por un registrador en el ámbito de su competencia.

5. Pero es que, además de lo anterior, aun en el caso de que fuesen admisibles los recursos contra las calificaciones positivas –que no lo son–, en el presente caso el recurso igualmente debería ser inadmitido por extemporáneo. En efecto, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación. Si se tiene en cuenta que la calificación necesariamente precede a la inscripción y que las inscripciones cuestionadas se practicaron el día 11 de marzo de 2014, generando efectos «erga omnes» desde entonces, y que el recurso se interpuso el día 22 de julio de 2014, no cabría sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, toda vez que el transcurso de los plazos legales para recurrir determina que el acto impugnado alcance firmeza, produciendo desde entonces los efectos que le son propios.

6. Sin perjuicio de lo anterior es preciso igualmente recordar, dadas las alegaciones de indefensión que contiene el escrito de recurso, que el derecho real de hipoteca «sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida» (artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria) por lo que, si el recurrente considera que su posición jurídica no ha sido respetada en el procedimiento en los

términos establecidos en la propia Ley, tiene expeditas las vías legales para la reparación de su posición jurídica entre las que no se encuentra, como queda reiterado, el recurso previsto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 14 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.