

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8586 *Resolución de 21 de mayo de 2012, 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 Lora del Río, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de hipoteca, así como de la nota acreditativa de haberse expedido certificación de cargas.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. M. G. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Lora del Río, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de hipoteca, así como de la nota acreditativa de haberse expedido certificación de cargas.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Lora del Río se siguen autos de ejecución hipotecaria 523/2008, a instancia de Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (Unicaja), contra don F. J. C. F. y E. M. M. G., dictándose auto de fecha 26 de marzo de 2009. En dicho auto se dice: «Antecedentes de Hecho. Primero.—El día 24-7-2008 la Procuradora Sra. P. G. A. G., en nombre y representación de Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (Unicaja) presentó demanda de ejecución hipotecaria frente a don F. J. C. F. y doña E. M. M. G. en el Juzgado de Decano de esta localidad que por turno de reparto correspondió a este Juzgado. Segundo.—Mediante Auto de 1-9-2008 se acordó, entre otras diligencias, despachar ejecución. Tercero.—Practicadas las notificaciones y requerimientos acordados que fue atendido por los demandados, el día 16-10-2008 se entregó a la Procuradora Sra. G. A. G. en la representación que ostenta el oportuno mandamiento de devolución por la cantidad de 29.313'59 euros en concepto del principal reclamado. Cuarto.—Practicada tasación de costas el día 14-2-2009 por un importe de 2.398'06 euros, de la que se dio traslado a las partes por plazo común de diez días, ha transcurrido dicho plazo sin que por las mismas se haya formulado impugnación. Por la ejecutante se aportó propuesta de liquidación de intereses junto con su escrito de 28-10-2008 ascendente a la cantidad de 1.675'69 euros habiéndose dado traslado por idéntico plazo a los ejecutados sin que por los mismos tampoco se haya formulado impugnación. Fundamentos de Derecho. Primero.—Habiéndose dejado transcurrir por las partes el plazo de diez días desde la notificación de la tasación de costas practicada y de la propuesta de liquidación de intereses presentada por la ejecutante, conforme al art. 244 de LEC sin haber procedido a su impugnación, procede acordar su aprobación por existir conformidad tácita con dicha tasación de costas y propuesta de liquidación de intereses. Segundo.—Visto el estado de las actuaciones y de conformidad con el artículo 570 de la L. E. C. que dispone que la ejecución forzosa sólo terminará con la completa satisfacción del acreedor ejecutante, se está en trance de dictar auto acordando la terminación del presente proceso de ejecución. Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación, dispongo. Parte dispositiva.—Se aprueba definitivamente la tasación de costas practicada en el presente procedimiento el día 14-2-2009 por un total de 2.398,06 euros. Se aprueba igualmente la liquidación de intereses devengados en la cantidad de 1.675'69 euros. Hágase entrega a la parte actora a través de su representación procesal de la cuantía de 4.073,75 euros en concepto de intereses y costas aprobadas y a los demandados D. F. J. C. F. y D.^a E. M. M. G. de la cantidad de 4.626,25 euros en

concepto de sobrante, expidiéndose los oportunos mandamientos de devolución con expresa advertencia a las partes que de no ser descontando en plazo de tres meses desde su expedición se entenderá que renuncia a su percibo y se dará a esta cantidad el destino que legalmente proceda. Se acuerda la cancelación de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad de Lora del Río al tomo 704, libro 224, folio 11, finca n.º 13.337, inscripción 3.ª, así como de la nota acreditativa de haberse expedido certificación de cargas en relación con estos autos n.º 523/08 cuya anotación tuvo lugar el día 15 de septiembre de 2008 al margen de la inscripción 3.ª, respecto de dicha finca, librándose para su efectividad el oportuno mandamiento por duplicado a dicho Registro y que se entregará a los demandados para cuidar de su diligenciado y devolución de uno de los ejemplares con las diligencias acreditativas de su cumplimiento. Se decreta la terminación del proceso, procediéndose al archivo del mismo».

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Lora del Río fue objeto de la siguiente nota de calificación con fecha 26 de enero de 2012: «Primero.—Que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro. Segundo.—Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario señala como ámbito de calificación, tratándose de documentos judiciales, la competencia del juez, la congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó, las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos que surjan del Registro. Tercero.—Que, del contenido del mandamiento, no resulta claro si se ordena la cancelación de la hipoteca de la inscripción 3.ª o de la nota marginal de expedición de certificación de cargas (principio de rogación). De tratarse de la cancelación de la nota marginal, podrá practicarse una vez aclarado este extremo. De tratarse de la cancelación de la hipoteca, deberá acompañarse el testimonio del auto de adjudicación dimanante del mismo procedimiento, así como ordenarse la cancelación de las cargas posteriores a dicha hipoteca (133 Ley Hipotecaria; 674 Ley de Enjuiciamiento Civil). Parte dispositiva. Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo: Primero.—Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso de los defectos advertidos. Segundo.—Notificar esta calificación negativa, en el plazo de días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Juzgadoo Tribunal que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Tercero.—Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables, conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga. La presente (...). En Lora del Río, a veintiséis de enero del año dos mil doce. El Registrador. Fdo. María de la Paloma Muñoz García-Liñan.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. M. M. G. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 20 de febrero de 2012, presentado el 27 de febrero de 2012 en el Registro de Lora del Río, alegando resumidamente: «Primero.—A tenor de lo reflejado la calificación registral que hoy se recurre, y ante la atenta lectura de la misma, resulta evidente que la registradora ha hecho una interpretación y aplicación extensiva del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que contraviene lo preceptuado en el artículo 103, párrafo 1.º de la Constitución Española; excediéndose en sus funciones al negarse a inscribir un

mandamiento judicial; máxime cuando en la parte dispositiva in fine, del auto n.º 170/09 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Lora del Río, que se transcribe textualmente queda meridianamente claro: Se acuerda la cancelación de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad de Lora del Río al tomo 704, libro 224, folio, finca n.º 13.337, inscripción 3.ª, así como de la nota acreditativa de haberse expedido certificación de cargas en relación con estos autos n.º 523/08 cuya anotación tuvo lugar el día 15 de septiembre de 2008 al margen de la inscripción 3.ª, respecto de dicha finca, librándose para su efectividad el oportuno mandamiento por duplicado a dicho Registro y que se entregará a los demandados para cuidar de su diligenciado y devolución de uno de los ejemplares con las diligencias acreditativas de su cumplimiento. Segundo. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (se indica por todas la Resolución de 9 de mayo de 2011), en relación a la cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales; debe señalarse, que 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. Máxime cuando la interesada ha sido parte activa en los autos referenciados, retomando el cumplimiento de la resolución judicial. Tras la falta de diligencia de presentación, por parte de su exmarido; motivo por el que presentó escrito ante el propio juzgado, para que expidiera nuevamente testimonio del auto señalado, como se corrobora en documento que se adjunta también a la presente misiva. De ahí que la negativa registral, con su interpretación extensivo, lejos de coadyuvar o eliminar obstáculos, entra a valorar indebidamente si está o no expresamente ordenado por el juez la cancelación debatida, sin que pueda alegar la registradora que entraña una indefensión procesal patente, sino más bien al contrario; su proceder, dado el devenir judicial de las presentes actuaciones, colocaría a la interesada en este recurso, en una situación procesal de indefensión manifiesta. También ha reiterado ese Centro Directivo (véase Resoluciones de 15 de marzo de 2001 y 3 de marzo de 2011), no sólo los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo y los reglas registrales que reflejan los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria exigen la presencia del titular del crédito hipotecario en el procedimiento pero que la sentencia correspondiente puede servir de título para la cancelación, sino que es la misma Constitución la que exige esa presencia, porque, de otro modo, se produciría la indefensión del titular registral, lo que en ningún caso debe ocurrir según el artículo 24 del texto constitucional; y la participación de los interesados ha quedado meridianamente clara. Que, conforme a lo manifestado anteriormente tengo por presentado este escrito de apelación, lo admita y dicte resolución por la que se inste al registrador a que acuerde lo preceptuado en el Auto n.º 170/09 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Lora del Río y proceda a la cancelación de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad de Lora del río al tomo 704, libro 224, folio, finca n.º 1 3.337, inscripción 3.ª, así como de la nota acreditativa de haberse expedido certificación de cargas en relación con estos autos n.º 523/08 cuya anotación tuvo lugar el día 15 de septiembre de 2008 al margen de la inscripción 3.ª, por ser de justicia, que pido».

IV

El día 2 de marzo de 2012, la registradora dio traslado del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Lora del Río. El Juzgado recibió la documentación el día 5 siguiente y remitió sus alegaciones, por fax, el día 7 de marzo de 2012. El día 13 de marzo de 2012, la registradora emite el preceptivo informe en defensa de la nota de calificación. El mismo día 13 se recibe por correo el original del escrito de alegaciones del Juzgado con el siguiente contenido: «En el Auto n.º 170/09 dictado el 26-3-2009 se acuerda la cancelación de ambas inscripciones, es decir, la cancelación de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad de Lora del Río al tomo 704, libro 224, folio 11, finca n.º 13.337, inscripción 3.ª, así como de la nota acreditativa de haberse

expedido certificación de cargas en relación con estos autos n.º 523/08 cuya anotación tuvo lugar el día 15-9-2008 al margen de la inscripción 3.ª respecto de dicha finca. Que la cancelación de la hipoteca no se produce por auto de adjudicación sino como el propio auto remitido como mandamiento, claramente expone, lo es por completo pago del total de las cantidades adeudadas por principal: intereses y costas, significándole además que no existen acreedores posteriores según consta en la propia certificación del Registro de la Propiedad obrante en autos, por lo que como se expresa en el Registro (Fundamento Tercero de la Nota de Calificación), una vez aclarados los extremos interesados se dé cumplimiento a lo acordado».

V

La registradora emitió informe el día 14 de marzo de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 65, 99, 100 132, 133, 134 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 674, 693 y Disposición Final 9ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 1998, 12 de abril de 2000, 12 de mayo y 6 de julio de 2001 y 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002.

1. Presentado testimonio de un auto judicial en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados se dispone «la cancelación de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad así como la nota acreditativa de la certificación de cargas». Según la nota de calificación no resulta con claridad si lo que se pretende es la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas o la cancelación de la propia inscripción de hipoteca, pues de tratarse de cancelación de hipoteca se precisaría formalmente un testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas que no se ha acompañado.

En el informe emitido en el recurso contra la nota de calificación, la jueza aclara que la cancelación de la hipoteca no se produce por auto de adjudicación, sino que el proceso ha concluido por pago, conforme al artículo 693.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. De conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. En el supuesto de hecho de este expediente, lo cierto es que en el testimonio del auto presentado y objeto de calificación no quedaba clara la causa de la cancelación ordenada, ni por tanto que ésta fuera por pago.

3. Procedería por tanto confirmar, de acuerdo con lo expuesto en el anterior fundamento de derecho, la nota de calificación de la registradora, dada la falta de claridad del mandamiento en orden a la expresión de la causa de la cancelación, que ha llevado a entender que se podía tratar de un decreto de adjudicación, que precisaría su presentación junto con el mandamiento de cancelación de la hipoteca, conforme al artículo 133 de la Ley Hipotecaria. No obstante, habida cuenta que en el seno de este procedimiento, en trámite de alegaciones, se ha aclarado por la autoridad judicial que la cancelación de hipoteca se ordena por pago de la cantidad adeudada, debería haberse practicado la inscripción una vez recibida esta aclaración en el Registro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 21 de mayo de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.