

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10696 *Resolución de 10 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la notificación de cancelación de asiento de dominio llevada a cabo por la registradora de la propiedad de Gijón n.º 6.*

En el recurso interpuesto por doña O. I. P., en nombre y representación y como administradora de la compañía «Prinmupi Daoili, S.L.», contra la notificación de cancelación de asiento de dominio llevada a cabo por la registradora de la Propiedad de Gijón número 6, doña María Paz Pastora Pajín Collada.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Gijón número 6 consta el particular de la finca número 441 por traslado del historial de la finca 12.518 del Registro de la Propiedad de Gijón número 1, de cuyo contenido es relevante, a los efectos de este expediente, lo siguiente: Inscripción 1.ª de dominio de la registral 12.518 a favor de don E. A. I; Inscripción 3.ª de hipoteca de la registral 12.518 a favor de «Caja de Ahorros de Galicia»; Nota al margen de la anterior del siguiente tenor literal: «Expedida con fecha de hoy certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para el procedimiento de ejecución de la hipoteca a que se refiere la adjunta inscripción, que con el número 991/09 se sigue en el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Gijón, en virtud de mandamiento expedido el 31 de julio de 2009, que se presentó a las 16 horas y 55 minutos del día 10 de septiembre de 2009, asiento 1147 del Diario 2. Gijón, 25 de septiembre de 2009»; Inscripción 1.ª de dominio de la registral 441, por aportación, a favor de la compañía recurrente «Prinmupi Daoili, S.L.» a cuyo margen consta nota de cancelación; Inscripción 2.ª de adjudicación a favor de la compañía «NCG División Grupo Inmobiliario, S.L.», en virtud de los autos de ejecución de la hipoteca referenciada. En el cuerpo de dicha inscripción consta lo siguiente: «Resultando de la referida certificación que las fincas hipotecadas figuraban inscritas a favor de la entidad Prinmupi Daoili S.L. se notificó a esta sociedad de la existencia del procedimiento y se le requirió de pago, todo ello conforme a lo previsto en el art. 689 de la LEC»; e, Inscripción 3.ª de cancelación de las inscripciones 3.ª de la finca 12.518 y 1.ª de la registral 441 (además de una anotación sin relevancia en este expediente) como consecuencia de la inscripción de la ejecución antes referenciada.

II

Como consecuencia de la práctica de las inscripciones 2.ª y 3.ª de dominio y cancelación a que se ha hecho referencia, la registradora titular lleva a cabo la notificación del siguiente tenor: «Registro de la Propiedad de Gijón n.º 6 De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 135 de la Ley Hipotecaria y 143 de su Reglamento, comunico a V. I. que con fecha de hoy he cancelado la inscripción de aportación a favor de Prinmupi Daoili, S.L. de la inscripción 1.ª de la finca número 441 (...) motivada por escritura (...) en virtud de Mandamiento expedido el 12 de julio de 2012 por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Gijón en procedimiento de ejecución hipotecaria número 991/2009, en ejecución de la hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Galicia. Gijón a 3 de abril de 2013.–El registrador (firma ilegible), doña María Paz Pastora Pajín Collada».

III

Doña O. I. P., en nombre y representación y como administradora de la compañía «Prinmupi Daoili, S.L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 28 de mayo de 2013, contra la cancelación de la titularidad dominical de su representada y contra la subsiguiente inscripción de dominio en el que alega lo siguiente: «Que la registradora de forma irregular ataca (sic) al tercero de buena fe que no fue demandado, estando registrado en forma y comunicado al banco. Que el propio Juzgado reconoce los términos, es más dirige contra el antiguo titular el mandamiento, no pudiendo registrar un mandamiento dirigido contra el que no es titular y no ha sido demandado pudiendo hacerlo». Solicita la recurrente la nulidad del asiento «porque la propietaria no ha sido demandada ni se comunicó ninguna adjudicación. Hemos sido notificados por la registradora y después por el antiguo propietario. Se niega la entrega del documento al que hace referencia porque va contra el antiguo titular con el fin de perjudicar de forma irregular y sin base legal una carta sin los recursos atacando tercero de buena fe». Junto con el escrito de recurso se aporta una variada documentación.

IV

Llevada a cabo la comunicación al Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Gijón a los efectos de realizar alegaciones, la secretaria de dicho juzgado, doña C. G. L., emite certificado de fecha 28 de junio de 2013 relativo a los autos de ejecución hipotecaria número 991/2009, de la que resulta diligencia de ordenación de fecha 13 de septiembre de 2010 en la que se acuerda notificar la existencia del procedimiento a la entidad «Prinmupi Daoili, S.L.», acompañándose copia de la diligencia de notificación de fecha 18 de noviembre de 2010 realizada en la persona de la recurrente; del auto despachando ejecución de 31 de julio de 2009 y de su notificación que se hace en la persona de la recurrente en igual fecha; de la diligencia de ordenación de 24 de enero de 2011 señalando subasta junto con notificación en la persona de la recurrente el día 1 de febrero de 2011; y de otra posterior, 7 de junio de 2011, con el mismo objeto, junto con su notificación en la persona de la recurrente el día 13 de junio de 2011. Consta igualmente otra documentación resultante de los autos.

V

Por la registradora se requirió a la recurrente a fin de que justificase su legitimación y aportase al expediente la nota de calificación contra la que se interponía el recurso. Aportada una abultada documentación por la recurrente, la registradora emitió informe el día 23 de julio de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo, poniendo de relieve la falta de acreditación de la representación alegada, la extemporaneidad del escrito de recurso y el hecho de que no procede dar curso por no versar la cuestión planteada sobre una calificación negativa, sino sobre la validez de los asientos practicados.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1876 del Código Civil; 225, 448, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 104, 132, 133, 134, 211 a 220, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria; 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 y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero 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, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012 y 18 de enero de 2013.

1. La registradora pone de manifiesto en su informe que la recurrente no ha acreditado en debida forma la representación que manifiesta ostentar de la sociedad en

cuyo nombre actúa. También señala que el escrito ha sido presentado fuera del plazo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Ambas circunstancias deben tener su debido tratamiento.

La registradora manifiesta en su informe que requerida la recurrente a efectos de justificar el cargo de administradora única de la sociedad en cuyo nombre actúa no aporta más que una copia simple de una escritura de la que resulta actuar como tal, aunque el documento tenía un objeto distinto al de elevación a público del acuerdo de nombramiento. Ciertamente, el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria reconoce legitimación para recurrir a «... quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto», pero no lo es menos que este Centro Directivo ha considerado que, teniendo el procedimiento de impugnación contra la calificación de los registradores, una finalidad eminentemente tuitiva no deben extremarse las exigencias derivadas de su letra siendo perfectamente aceptables los escritos presentados con firmas legitimadas o la ratificación de fecha posterior (vid. Resoluciones de 15 de junio de 2007 y 21 de octubre de 2011, entre otras).

Yendo más allá, dicha finalidad justifica que el deber de velar por el cumplimiento del principio de legalidad que incumbe al registrador le impone, consultando directamente el Registro Mercantil, procurarse los datos que sean necesarios para dar curso a un recurso interpuesto por quien considera que su posición jurídica no ha sido respetada. Este Centro Directivo ha reiterado en tiempos recientes (Resoluciones de 27 de octubre, 16 de junio y 5 de octubre de 2012 y de 24 de junio y 8 de julio de 2013) que el «principio de rogación registral», es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba. Es cierto que en los procedimientos de inscripción registral, como en general ocurre en todos los iniciados a instancia de parte, la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende la inscripción. Ahora bien, ello no exime al registrador de la facultad, y también del deber, de aportar la que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquélla que el propio interesado le debería entregar pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. Una circunstancia que claramente se dará en los casos en los que esa prueba se encuentre en otros registros públicos y sea fácilmente accesible. Así deriva de los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad y, en particular, de los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, plenamente aplicables, como no podía ser de otro modo, a todos los procedimientos, como es el caso de los de inscripción en los registros de la Propiedad, de aplicación del Derecho en el ejercicio de funciones públicas. Es indudable que las anteriores consideraciones son de aplicación al procedimiento de recurso contra calificaciones de los registradores y que una simple verificación del contenido del Registro Mercantil habría permitido a la registradora asegurarse de que la persona física que interpone el recurso ostenta el cargo de administradora única de la sociedad recurrente.

Respecto de la temporalidad del recurso, las afirmaciones que la registradora vierte en su informe parten de un error por considerar como fecha de entrada en esta Dirección General de los Registros y del Notariado del escrito de recurso la de 11 de junio de 2013, siendo así que esta es la fecha del oficio por el que se le notifica, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, que el recurso ha sido presentado ante la Dirección General dándosele traslado del mismo. Como resulta del sello que consta en el propio escrito de recurso y del registro de entradas obrante en esta dependencia pública, la fecha de entrada fue el día 3 de junio de 2013 por lo que no cabe duda que el escrito se presentó en el plazo previsto en el ordenamiento habida cuenta de que, como resulta del informe, el acuse de recibo de la notificación lleva fecha 7 de mayo de 2013.

2. Respecto de la cuestión de fondo, esta Dirección General se ha pronunciado recientemente sobre un supuesto idéntico derivado del mismo procedimiento de ejecución y en el que han intervenido los mismos interesados. Sólo la circunstancia de que las dos

fincas a que se refieren ambos expedientes se encuentren demarcadas en registros distintos (aunque servidos por la misma registradora) ha provocado que la misma actuación judicial, la llevada a cabo en los autos que constan en los hechos, haya dado lugar a dos actuaciones distintas. En concreto, la Resolución de 18 de enero de 2013 tuvo ocasión de pronunciarse sobre las pretensiones de la sociedad recurrente en relación a la notificación que por parte de la registradora se le hizo de cancelación de su asiento de dominio como consecuencia de la ejecución de una hipoteca inscrita con anterioridad y que dio lugar a los mismos autos que la presente. Evidentemente, la respuesta debe ser la misma por lo que, como puso de relieve dicha Resolución, 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 no permiten que el recurso prospere. 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 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). La notificación que se hace a quien ha sido titular registral de la cancelación de su derecho como consecuencia de un mandamiento emanado de la autoridad judicial no constituye en suma un acuerdo de calificación negativa por lo que evidentemente no debe hacer referencia a la posibilidad de recurso (artículo 19 bis 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).

3. Al igual que el recurso que provocó la anterior Resolución de 18 de enero de 2013, 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 salvaguardia judicial y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dichos asientos. 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. Tampoco procede en consecuencia entrar en el análisis de la documentación aportada con el recurso que deberá, en su caso, recibir la oportuna valoración en el procedimiento que corresponda.

4. 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, salvo contadísimas excepciones, todo titular posterior al derecho de hipoteca está sujeto al mismo en los términos establecidos en la Ley. Si el tercero considera que su posición jurídica no ha sido respetada en el procedimiento en los términos establecidos en la propia Ley (artículos 685, 686, 689 y 696 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) 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 y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de septiembre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.