

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8110 *Resolución de 28 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 5, por la que se suspende la calificación de una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.*

En el recurso presentado por doña M. T. G. O., en nombre y representación de «Banco de Caja España de Inversiones de Salamanca y Soria, S.A.U.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, por la que se suspende la calificación de una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, el día 30 de diciembre de 2013, con el número 2.858 de protocolo «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.U.» de una parte, y los cónyuges don D. H. B. y doña M. P. G. P. de la otra, formalizaron una novación de préstamo hipotecario. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 fue calificada negativamente, con fecha 3 de febrero de 2014. Ante dicha calificación negativa, con fecha 10 de febrero de 2014 se otorga diligencia de rectificación ante el mismo notario autorizante, en la que se hace constar el C.I.F. de «Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad»; el de «Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad»; y, el de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria». Se remite telemáticamente el mismo día al Registro de la Propiedad de Valladolid número 5. Con fecha 11 de febrero de 2014 se solicita calificación sustitutoria, resolviéndose, con fecha 6 de marzo de 2014, por el titular del Registro de la Propiedad de Olmedo, don Francisco Javier Serrano Fernández, acordando: Primero.— Confirmar los defectos señalados en la nota de calificación con los números 1 y 2; Segundo.— Revocar el señalado con el número 3, y Tercero.— Confirmar el 4 (sin número en la nota) con carácter subsanable en los términos que resultan del fundamento de Derecho décimo. Con fecha 17 de marzo de 2014 se presenta en el Registro de la Propiedad de Valladolid copia autorizada de la escritura junto con la diligencia de rectificación antes referida, así como la calificación efectuada por el registrador sustituto. Finalmente con fecha 20 de marzo de 2014 se aporta al Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, una segunda diligencia por la que se rectifica la estipulación primera relativa a la duración del préstamo.

II

Presentada la documentación referida en el anterior expositivo en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «En relación con la escritura autorizada por el Notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, con fecha 30/12/2013, número 2858 de Protocolo, y la segunda calificación efectuada por el registrador de la propiedad de Olmedo don Francisco Javier Serrano Fernández; y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le notifico que la misma ha sido calificada en los términos que resultan de la siguiente nota, extendida con fecha 20 de marzo de 2014: «Recibida en este Registro a las 18 horas 46 minutos y 3 segundos del día 30 de diciembre de 2013, telemáticamente, copia electrónica

exacta de la escritura autorizada el día 30 de diciembre de 2013, por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, número 2858 de protocolo, figurando como presentante –de la misma– G. O.–C.B; se presentó en este Registro el día 31 de diciembre de 2013, bajo el asiento 948 del Diario 82, suspendida la calificación con esa misma fecha, por encontrarse el documento en la situación establecida por el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, y aportada con fecha 13 de enero de 2014, primera copia autorizada de citada escritura, en soporte papel, expedida para la entidad acreedora el 31 de diciembre de 2013, acompañada de la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, declaración-liquidación telemática, justificante de presentación –NJC–: 600A3DMYOABR4YC9874BF7; fue calificada desfavorablemente con fecha 3 de febrero de 2014; con fecha 7 de febrero de 2014 es retirada la documentación por el presentante; a las 14 horas 55 minutos y 59 segundos del día 10 de febrero de 2014 se recibe en este Registro diligencia extendida con la misma fecha por el Notario autorizante de la escritura, en la que hace constar el CIF de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad; el de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, y el de Caja de Ahorros de Salamanca y Soria; con fecha 11 de febrero de 2014 se solicita por el presentante calificación sustitutoria que recae en el Registro de la Propiedad de Olmedo; con fecha 17 de marzo de 2014 se reporta la escritura junto con copia en soporte papel de la diligencia anteriormente referida y la segunda calificación efectuada con fecha 6 de marzo de 2014 por el Registrador sustituto, titular del Registro de la Propiedad de Olmedo don Francisco Javier Serrano Fernández, por la que resuelve: Primero. Confirmar los defectos señalados en la nota de calificación con los números 1 y 2. Segundo. Revocar el señalado con el número 3. Tercero. Confirmar el 4 (sin número en la nota), con carácter subsanable en los términos que resultan del Fundamento de derecho décimo; con fecha 20 de marzo de 2014 se aporta a este Registro diligencia subsanatoria extendida el día 18 de marzo de 2014 por el Notario autorizante de la escritura, y a la que se acompaña declaración-liquidación telemática, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, justificante de presentación NJC 600A3QLQE02N4MF5568530, el Registrador que suscribe, resuelve no practicar operación alguna en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Con ocasión de la presentación en este Registro el día 31 de diciembre de 2013, bajo el asiento 948 del diario 82, de la escritura autorizada el día 30 de diciembre de 2013, por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, número 2858 de protocolo, fue calificada desfavorablemente con fecha 3 de febrero de 2014, por observarse los siguientes defectos: 1) Figurando la hipoteca que se modifica inscrita a favor de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, no consta su número de identificación Fiscal. 2) Derivando la representación de doña M. T. G. O., como apoderada de Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A, entre otros, del poder conferido por Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, S.A., a favor de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, no consta el número de identificación Fiscal de esta última. 3) Determinando el artículo 4.3 de la Ley 2/94 de 30 de marzo que «las modificaciones previstas en los apartados anteriores, no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida de rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación», resultando que se amplía el plazo de duración del préstamo garantizado con la hipoteca que se nova, y resultan o que las fincas registrales 6890 y 6869 de Simancas están gravadas con una hipoteca posterior a favor de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, no consta el consentimiento del titular de la hipoteca posterior, para que la novación pueda inscribirse sin pérdida de rango, o el consentimiento del acreedor titular de la hipoteca que se modifica para que la novación se inscriba, respecto de las fincas registrales 6890 y 6869, con pérdida de rango. Y resolviendo denegar: 1) Las palabras "y manteniendo el vencimiento del préstamo", contenidas en el apartado 1.º del otorgan primero, ya que como posteriormente consta en dicha cláusula si se amplía el vencimiento

del préstamo. 2) El anexo informativo, por carecer de trascendencia real, habida cuenta de que no se recoge en dicho apartado ningún elemento definidor del derecho garantizado, ni del real, cuya inscripción se pretende, sino un mero resumen económico del coste global de la operación, fijado en un porcentaje del principal prestado, (artículos 1, 2, 9.2 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario). Resoluciones de la D.G.R.N. de 23 de febrero de 1996; 8 de marzo de 1996, y 2 de abril de 1996. Solicitada calificación sustitutoria, el Registrador sustituto emite segunda calificación con fecha 6 de marzo de 2014, resolviendo: Primero. Confirmar los defectos señalados en la nota de calificación con los números 1 y 2 segundo. Revocar el señalado con el número 3. Tercero. Confirmar el 4 (sin número en la nota), con carácter subsanable en los términos que resultan del Fundamento de derecho décimo. Con fecha 17 de marzo de 2014 se reporta la escritura junto con copia en soporte papel de la diligencia referida de fecha 10 de febrero de 2014, y la segunda calificación realizada por el Registrador sustituto. Con fecha 20 de marzo de 2014 se aporta a este Registro diligencia subsanatoria extendida el día 18 de marzo de 2014 por el Notario autorizante de la escritura en la que hace constar que por error involuntario, en la primera copia autorizada, expedida a favor de "La Entidad acreedora" (Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria) de la Escritura de Novación Modificativa de Préstamo Hipotecario autorizada por él el día 30 de diciembre de 2013, bajo el n.º 2.858 de protocolo, en el primer párrafo del apartado 1.º Duración, carencia y amortización del otorgan primero no se lee lo que sí figura en la matriz y que transcribe a continuación: "Se establecen veinticuatro (24) meses de carencia de amortización, a contar desde el día 15 de septiembre de 2013 hasta el día 14 de septiembre de 2015, ambas inclusive, liquidando la totalidad de intereses durante este período de forma mensual y ampliando el vencimiento del préstamo"; por lo que advertido el error, por medio de dicha diligencia lo enmienda, haciendo constar que en dicha matriz se contiene el párrafo que ha reproducido íntegra y fielmente con anterioridad. Fundamentos de Derecho: La DGRN en Resolución de 13 de junio de 2006 señala: Que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria regula la calificación sustitutoria como medio alternativo a la interposición del recurso contra la calificación negativa del Registrador competente. Que si el Registrador sustituto califica positivamente el título, ordenará al Registrador sustituido que extienda el asiento solicitado, remitiéndole el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse aquel, junto con el testimonio íntegro del título y documentación complementaria. Del mismo modo procederá si asume la inscripción parcial del título. Que si el Registrador sustituto califica negativamente el título devolverá éste al interesado a los efectos de la interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido, recurso que no obstante deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto haya manifestado su conformidad. Que la calificación del Registrador sustituto tiene relevancia, si se observa que, para la interposición del recurso, después de solicitar la calificación del Registrador sustituto, deberá ésta ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el sustituto haya mostrado conformidad. En otro sentido los defectos que no han sido apreciados por el Registrador sustituto no pueden ser objeto de recurso. Que subsanado el defecto mantenido por el Registrador sustituto, procede la inscripción de la escritura inicial de acuerdo con el texto que sobre los términos en que deba practicarse aquella debe remitir el Registrador sustituto (cfr. artículo 19 bis.4 regla 3.ª de la Ley Hipotecaria. Y vistos además los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y el RD 1039/2003, de 1 de agosto. Resuelvo no practicar la inscripción toda vez que habiéndose solicitado calificación sustitutoria, y efectuada ésta, revocando uno de los defectos advertidos, y confirmando otros dos, corresponde al registrador sustituto calificar si han sido subsanados los defectos por él mantenidos, y en caso de que así lo estime, emitir la minuta comprensiva de los asientos a practicar por el registrador sustituido –cfr. art. 19 bis 4, regla 3.ª de la Ley hipotecaria, y Resolución de la DGRN de 13 de junio de 2006–. Contra la calificación ahora efectuada (...). Valladolid, a veinte de marzo del

año dos mil catorce.–El Registrador: Fdo., María José Triana Álvarez». Valladolid, a 20 de marzo de 2014.–El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la Registradora)».

III

Doña M. T. G. O., en nombre y representación de «Banco de Caja España de Inversiones de Salamanca y Soria, S.A.U.», recurrió ante esta Dirección General en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) 6. El día 17 de marzo de 2014, se reporta toda la documentación, la escritura de Novación junto con las dos diligencias antes mencionadas y la calificación del Registro de la Propiedad de Olmedo, al Registro de la Propiedad 5, solicitando la inscripción del documento. Según lo antes relatado, estaban subsanados todos los defectos indicados por la Sra. Registradora del Registro n.º 5 de Valladolid, puesto que el único punto pendiente, el defecto 3, había sido revocado por la calificación practicada por don Javier Serrano. El día 24 de marzo de 2014, doña María José Triana, resuelve la no inscripción del documento en los términos siguientes: Resuelvo no practicar la inscripción toda vez que habiéndose solicitado calificación sustitutoria, y efectuada ésta, revocando uno de los defectos advertidos, y confirmados otros dos, corresponde al Registrador sustituto calificar si han sido subsanados los defectos por él mantenidos, y en caso de que así lo estime, emitir la minuta comprensiva de los asientos a practicar por el Registrador sustituido –cfr. art. 19 bis 4, regla 3.ª de la Ley Hipotecaria, y Resolución de la DGRN del 13 de junio de 2006– (...) 8. Que ambas diligencias habían sido remitidas por el señor Notario de forma telemática al Registro de la Propiedad n.º 5, como ha quedado demostrado, la primera de ellas antes de decretar la Registradora el Registro sustituto, por lo que entendemos debería de haberse dado trasladado de la misma junto con el resto de la documentación al Registro de Olmedo para poder practicar la calificación sustitutoria. A la vista de todo lo relatado, nos encontramos en una situación en que ninguno de los dos Registradores implicados en este asunto, doña María José Triana, Registradora del Registro de la Propiedad n.º 5 de Valladolid y don Javier Serrano, Registrador de Olmedo, se consideran competentes para practicar la inscripción de la Novación. Por todo ello, Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, S.A., se encuentra en una situación de total indefensión al no poder inscribir la Novación otorgada. Solicito del Sr. Director General de los Registros y del Notariado, tenga a bien admitir esta consulta y atender la misma, estableciendo que Registro de la Propiedad es el competente para inscribir la presente escritura de novación».

IV

La registradora emitió informe el día 25 de abril de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19, 19 bis, 260 y 273 de la Ley Hipotecaria; el Real Decreto 453/2012, de 5 de marzo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia; el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2010; 26 de septiembre de 2011; 4 de diciembre de 2012, y 27 de noviembre de 2013.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar quién es el registrador competente para calificar y redactar el asiento, cuando habiéndose solicitado calificación sustitutoria el registrador sustituto revoca uno de los defectos y mantiene los demás, presentando el interesado, de acuerdo con esta calificación sustitutoria, documentación subsanatoria al registrador sustituido.

2. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (cfr., entre otras, Resoluciones señaladas en los «Vistos») el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido.

3. Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de subsanación de los defectos o en su caso para que pueda proceder a la interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá limitarse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis, 5.ª, de la Ley Hipotecaria). Igualmente podrá el interesado recurrir la calificación del registrador sustituido ante la jurisdicción civil, computándose los plazos de interposición a contar de la notificación de la calificación recurrida y confirmada –y no de la calificación sustitutoria, que no obstante suspende el transcurso del plazo–.

La Dirección General en recurso contra la calificación o la jurisdicción civil en el juicio verbal contra la calificación del registrador, deberá limitarse a revisar la calificación del registrador sustituido, única legalmente recurrible.

4. En caso de que el interesado prefiera allanarse y subsanar las faltas apreciadas en la nota de calificación –confirmadas por el registrador sustituto–, conforme al artículo 19 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento sigue ante el registrador sustituido, quedando ya desvinculado el registrador sustituto.

La intervención del registrador sustituto se limita a confirmar o revocar la nota de calificación y en este último caso, si la revocación es total, debe acompañar el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse el asiento (cfr. artículo 19 bis 3.ª de la Ley Hipotecaria). En tal caso en el asiento de inscripción se debe hacer constar la identidad del registrador sustituto y del Registro en que es titular, precisamente porque se practica bajo su responsabilidad.

5. En los casos de que la calificación del título, revocada por el registrador sustituto, afectara sólo a determinadas cláusulas y el registrador sustituido asumiera la inscripción parcial del título, igualmente se procederá de la forma prevista en la regla 3.ª del artículo 19 bis siempre que conste el consentimiento del presentante o interesado (cfr. artículos 19 bis regla 4.ª de la Ley Hipotecaria y 434 del Reglamento Hipotecario). En estos casos también el registrador sustituto deberá aportar por tanto la minuta del asiento de inscripción del título, cuya inscripción parcial se va a practicar bajo su responsabilidad.

6. Pero fuera del supuesto de la revocación total o de la revocación parcial de la nota de calificación que afecte a determinadas cláusulas del título –que sea susceptible de inscripción parcial– el registrador sustituto queda desvinculado del proceso y no debe realizar minuta alguna del asiento (cfr. regla 4.ª del artículo 19 bis que sólo se remite a la regla 3.ª para el caso de inscripción parcial del título).

7. Así en los supuestos de confirmación de la nota de calificación que afecte sólo a determinados defectos y no a todos (esto es de calificación sustitutoria que revoque sólo en parte los defectos expresados en la nota), pero que se refieran al título en su totalidad, sin posibilidad de inscripción parcial del mismo –como es el caso del presente expediente–, el procedimiento debe seguirse ante el registrador sustituido. Éste –y no el registrador sustituto– será ante quien deban subsanarse los defectos, quien decidirá si la subsanación es o no suficiente, si se ha producido o no durante la vigencia del asiento de presentación y la forma de practicar el asiento si finalmente se subsanan los defectos

planteados en la nota de calificación y confirmados en la calificación sustitutoria. Eso sí bajo la responsabilidad de ambos registradores que han intervenido, quienes deberán repartirse los honorarios derivados de los aranceles vigentes, por mitad.

8. Estos mismos criterios deben seguirse en el supuesto de existir más de una calificación sustitutoria sobre determinada nota. Por ejemplo, el registrador señala dos defectos, el interesado solicita una calificación sustitutoria y el sustituto confirma un defecto y revoca el otro; el interesado trata de subsanar el defecto confirmado, el registrador sustituido vuelve a calificar negativamente la subsanación, el interesado vuelve a instar calificación sustitutoria a un tercer registrador respecto del intento de subsanación del defecto mantenido, y éste segundo registrador sustituto revoca el único defecto subsistente. En este caso la minuta sí debería realizarla el segundo registrador sustituto –puesto que se ha convertido en una estimación total–, pero el reparto de responsabilidades y de honorarios debería realizarse entre todos los registradores intervinientes.

9. De acuerdo con lo expuesto, en los supuestos –como el presente– en que no habiendo revocación total de la nota de calificación, se han subsanado los defectos confirmados por el registrador sustituto y no se trate de un supuesto de inscripción parcial del título (esto es de defecto que afecte a unas determinadas cláusulas y no a otras) es el registrador sustituido –en el caso del presente expediente la registradora de Valladolid número 5– quien debe redactar el asiento, pues es ella quien ha calificado la subsanación de los defectos confirmados, sin que pueda ya tener intervención el registrador sustituto. No obstante al practicar el asiento deberá hacer constar que, en cuanto a los defectos de la nota de calificación que han sido revocados por el registrador sustituto, la inscripción se practica bajo la responsabilidad de éste.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 28 de junio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.