

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11526 *Resolución de 13 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 el registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2, por la que deniega la remisión del expediente solicitado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Las Palmas de Gran Canaria.*

En el recurso interpuesto por don J. C. I. C., en nombre y representación propios, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, por la que deniega la remisión del expediente solicitado por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Las Palmas de Gran Canaria.

Hechos

I

Mediante mandamiento librado el día 11 de junio de 2014 por don M. L. G., secretario del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Las Palmas de Gran Canaria, se da traslado al Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 del contenido del decreto, de fecha 11 de junio de 2014, en cuya parte dispositiva se establece lo siguiente: «1.–Se admite a trámite la demanda presentada por el procurador D./Dña. F. B. M. L. en nombre y representación de D/Dña. J. C. I. C., sobre ejercicio de acción de Inscripción de cancelación de asientos registrales y reintegración de la titularidad registral cuya demanda se sustanciará por los trámites del juicio verbal con las especialidades del artículo 328 de la Ley Hipotecaria y 300 del Regto Hipotecario. 2.–Líbrense Mandamiento al Registro de la Propiedad número Dos de esta ciudad con copia de la demanda a fin de que se remita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 LH el expediente en relación a las Fincas n.º 19.916-19 (Garaje), Finca n.º 14.462 (Local 11) y Finca n.º 9135 (Local 19). 3.–En relación a lo solicitado por la parte en el Otrosí Digo de su escrito de demanda, procédase a acordar lo procedente en resolución aparte». En el Otrosí Digo de la citada demanda se solicita lo siguiente: «Que al amparo de la norma 328 de la Ley Hipotecaria y regulación civil que lo informa, por medio del presente se pide la anotación preventiva de la demanda que deberá de practicarse retrotrayendo a la fecha del asiento de presentación. Primer Otrosí digo, Que así ordene la dicha anotación librando el correspondiente despacho al Registro de la Propiedad (...) en relación con las Fincas n.º 19.916/19, Finca n.º 9.135 y Finca n.º 14.462 objetos de esta Litis».

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 el día 20 de junio de 2014, causando el asiento de presentación número 1578 del Diario 107, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) hechos: El 20 de junio de 2014 tuvo entrada en este Registro mandamiento suscrito por D. M. L. G., Secretario Judicial del Juzgado de la Instancia n.º 7 de Las Palmas de Gran Canaria, dimanante del procedimiento 106/2014, acompañado de copia de la demanda interpuesta por D. J. C. I. C., ejercitando una acción de inscripción de cancelación de asientos registrales y reintegración de la titularidad registral. En el mandamiento se informa de que la demanda se sustancia por los tramites del juicio verbal, con las especialidades del artículo 328 de la Ley Hipotecaria y 300 del Reglamento Hipotecario, y se ordena que de conformidad con el 328 LH se remita el expediente en relación a las fincas 19.916-19

(Garaje), 14.462 (local 11) y 9.135(local 19). No consta, en relación con las fincas objeto del mandamiento, ninguna petición de inscripción y calificación negativa que pueda tener relación con dicho mandamiento y la copia de la demanda que lo acompaña. Fundamentos de Derecho Fue la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso de la productividad y la mejora de la contratación pública, la que modificó el contenido del artículo 328 de la Ley Hipotecaria para introducirlo que actualmente se denomina «recurso judicial directo» contra la calificación del Registrador. Este nuevo recurso se suma a la tradicional posibilidad de recurrir judicialmente las resoluciones dictadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), ofreciendo así al interesado una doble posibilidad de recurso: A) o bien recurrir directamente la calificación negativa del Registrador ante la DGRN (el llamado «recurso gubernativo») y, dictada la resolución negativa, recurrir contra esta en sede judicial (recurso judicial «indirecto», llamado así porque su objeto es un acto administrativo, la resolución de la DGRN, pero indirectamente se fundamenta en la calificación registral que al ser un acto que versa sobre materia privada, civil o mercantil, justifica la competencia de los tribunales civiles); B) o bien recurrir directamente contra la calificación del Registrador ante los tribunales (el llamado «recurso judicial directo»). En todo caso, el fundamento de la demanda es una calificación del registrador que a su vez es el acto final de un procedimiento que se inicia con la presentación de un documento en el Registro de la Propiedad a fin de obtener la práctica de los asientos que procedan. Tratándose de recurso gubernativo seguido del judicial indirecto, todas las actuaciones realizadas obran en poder de la Dirección General de los Registros y del Notariado, las cuales integran el expediente propiamente dicho. Y es este expediente el que, según el artículo 328.3 L.H., debe remitirse al secretario judicial para que, a la vista de cuantos interesados aparezcan en el mismo, les emplazase para que puedan comparecer y personarse en los autos en el plazo de nueve días. En cambio, en el caso de recurso judicial directo, lo único que obra en el Registro es la nota de calificación y en algunos casos puntuales copia del documento calificado (v.gr. documentos judiciales, administrativos e instancias privadas). Por lo tanto, de existir un documento por el cual se hubiera solicitado al Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2 la inscripción de cancelación de asientos registrales y reintegración de la titularidad registral, y haber sido este calificado negativamente, lo oportuno sería que ambos documentos hubieran sido aportados con la demanda, puesto que el objeto de esta es revocar tal calificación negativa. Aún así, en tal caso, no existiría inconveniente por parte del Registrador que suscribe, en remitir a ese juzgado dicha documentación. Pero como se ha expuesto en el último de los «hechos», no consta en relación con las fincas objeto del mandamiento, ninguna petición de inscripción y calificación negativa que pueda tener relación con el mandamiento precedente y la copia de la demanda que lo acompaña, por lo que no existe documento ni calificación algunos que pudieran integrar un expediente susceptible de ser remitido a ese Juzgado. Sin ánimo de ser reiterativo, se puede concluir diciendo que todo el contenido del artículo 328 L. H. presupone necesariamente la existencia de un documento calificado por el registrador, y por ende, de una calificación negativa que es lo que se pretende revocar. Se ignora qué tipo de documento y con qué contenido hubiera querido presentar el interesado, y si hubiera sido calificado negativamente, siendo pues obvio que dicho interesado se ha saltado el primer paso o tramite de este procedimiento. A resultas de todo lo anterior, el registrador que suscribe acuerda denegar la remisión del expediente solicitado por inexistencia de este, y contra la presente resolución se podrá (...) La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Las Palmas de Gran Canaria, a siete de julio del año dos mil catorce. El registrador (firma ilegible) Fdo. Miguel Ángel Jiménez Barbero».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. C. I. C., en nombre y representación propios, mediante escrito, de fecha 22 de julio de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Hechos I.–

Que en la copia de la demanda que le fue remitida por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Las Palmas de Gran Canaria al Registro de la Propiedad n.º 2 de Gran Canaria y que acompañaba el Oficio que fue expedido el 11 de junio de 2014, se solicitaba a través del Órgano Judicial la Anotación Preventiva de Demanda en las hojas registrales correspondientes a las siguientes fincas: Finca n.º 19.916-19 (garaje), finca n.º 14.462 (local 11) y finca n.º 9.135 (local 19). II.—Que conforme, y así figura en la copia de la demanda que le fue remitida por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Las Palmas de Gran Canaria, al Registro, lo que se ha interpuesto ante el Juzgado ha sido una demanda de inscripción de cancelación de asientos registrales y reintegración de su titularidad inscrita, en relación a las fincas n.º 19.916-19 (garaje), finca n.º 14.462 (local 11) y finca n.º 9.135 (local 19) fincas del Registro de la Propiedad N.º Dos de Las Palmas de Gran Canaria III.—Que según indica la nota de calificación, no consta en relación con las fincas objeto del mandamiento, ninguna petición de inscripción y calificación negativa que pueda tener relación con dicho mandamiento y la copia de la demanda que lo acompaña. IV.—Que evidentemente no consta mandamiento alguno, respecto a las fincas a que hemos hecho referencia, habida cuenta que al tener conocimiento el compareciente del Fraude Procesal que se había instrumentado con el fin de anular las Inscripciones Registrales que figuraban inscritas y que eran correctas, y con el fin de restablecer el orden jurídico vulnerado y el Tracto Sucesivo que es lo que ha dado lugar a la demanda que he instando ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Las Palmas de Gran Canaria. V.—Las fincas a que hemos hecho referencias fincas n.º 19.916-19 (garaje), finca n.º 14.462 (local 11) y finca n.º 9.135 (local 19), se encontraban inscritas a favor de su titular y propietario, la Entidad Mercantil Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L., según Sentencia Firme y Mandamiento expedido por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Cuarta dirigido al Señor Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, se procedió a la Anulación de las Inscripciones que figuraban a nombre de la Entidad Mercantil Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L., procediéndose a inscribir las fincas a favor de su anterior propietario Brújula Comercial S.A.E. VI.—Brújula Comercial S.A.E. no fue parte en el Procedimiento seguido a que dio lugar la inscripción de las fincas a su nombre, junto al Mandamiento a que hemos hecho referencia en el apartado anterior, Expedido por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Cuarta, se acompañaba un Testimonio de la Sentencia recaída dentro del contenido de la misma no consta en absoluto que a la Brújula Comercial S.A.E. se la invitara a participar en el Proceso, ni fuera demanda en el mismo. Acompaño (...) la Calificación del Ministerio Fiscal, origen de la Sentencia recaída y que a través del cual se presentó ante el Registro de la Propiedad N.º 2 de Las Palmas de Gran Canaria, un Mandamiento de Prohibición de disponer con el fin de que quedara constancia en la Hoja Registral la Demanda interpuesta. Una Estafa Procesal de la que fue víctima, tanto la Entidad Mercantil Brújula Comercial S.A.E. anterior propietario, Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L., propietario titular de las fincas, y el Señor Registrador. VII.—Que dicha calificación registral no es acorde a nuestra legislación por los siguientes, Fundamentos de Derecho Primero: A) Téngase por interpuesto el presente Recurso contra la Calificación del Señor registrador a través del Art. 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. B) A tenor del Art. 328 del Reglamento Hipotecario. Téngase por hechas las manifestaciones que en el cuerpo de este escrito se contienen. Solicito, que teniendo por presentado el presente escrito, se sirva admitirlo junto con sus documentos complementarios, teniendo por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas, número 2, procediendo, previos los tramites legalmente previstos, a dictar resolución por la que se revoque la nota de calificación ordenando la inscripción de la Demanda interpuesta ante el Juzgado de Primera Instancia, número 7 de Las Palmas de Gran Canaria. Otro sí digo que se prorrogue la vigencia del asiento de presentación del documento calificado hasta la resolución definitiva del mismo, incluso ante los Tribunales de Justicia por resolución negativa por silencio administrativo».

El día 23 de julio de 2014 se remitió al Juzgado en el que se sustancia el procedimiento copia del recurso para que en el plazo de cinco días formulara las alegaciones oportunas.

Con fecha 31 de julio de 2014 se recibe en el Registro vía correo, y remitido desde el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Las Palmas de Gran Canaria, por duplicado, mandamiento expedido el día 21 de julio inmediato anterior por el secretario del referido Juzgado en el que se transcribe el Decreto de fecha 11 de junio de 2014 antes referido, al que se acompaña copia de la demanda presentada y documentación complementaria, mandamiento que, según afirma el registrador en su preceptivo informe, constituye copia del inicialmente presentado y cuya calificación ha sido recurrida. Con fecha de 5 de agosto de 2014 el registrador reitera la citada calificación.

IV

El registrador emitió informe el día 6 de agosto de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 42.1, 66, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 548, 721.1, 730.1 y.2 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 101 y 165 del Reglamento 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 16 y 23 de diciembre de 2010, 20 de noviembre de 2013 y 28 de marzo, 2 de abril, 11 de julio y 1 de agosto de 2014.

1. En el caso objeto del presente expediente, mediante mandamiento librado el día 11 de junio de 2014 por don M. L. G., secretario del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Las Palmas de Gran Canaria, se da traslado al Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 del texto del decreto de fecha 11 de junio de 2014, en cuya parte dispositiva se establece lo siguiente: «1.–Se admite a trámite la demanda presentada por el procurador D./Dña. F. B. M. L. en nombre y representación de D/Dña. J. C. I. C., sobre ejercicio de acción de Inscripción de cancelación de asientos registrales y reintegración de la titularidad registral cuya demanda se sustanciará por los trámites del juicio verbal con las especialidades del artículo 328 de la Ley Hipotecaria y 300 del Regto Hipotecario. 2.–Librese Mandamiento al Registro de la Propiedad número Dos de esta ciudad con copia de la demanda a fin de que se remita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 LH el expediente en relación a las Fincas n.º 19.916-19 (Garaje), Finca n.º 14.462 (Local 11) y Finca n.º 9135 (Local 19). 3.–En relación a lo solicitado por la parte en el Otrosí Digo de su escrito de demanda, procédase a acordar lo procedente en resolución aparte». En el Otrosí Digo de la citada demanda se solicita lo siguiente: «Que al amparo de la norma 328 de la Ley Hipotecaria y regulación civil que lo informa, por medio del presente se pide la anotación preventiva de la demanda que deberá de practicarse retrotrayendo a la fecha del asiento de presentación. Primer Otrosí digo, Que así ordene la dicha anotación librando el correspondiente despacho al Registro de la Propiedad (...)».

El registrador deniega la remisión del expediente solicitado en el citado mandamiento por no tener constancia en relación con las fincas objeto del mandamiento de ninguna petición de inscripción y calificación negativa que pueda tener relación con dicho mandamiento y la copia de la demanda que lo acompaña, por lo que no existiendo el expediente a que se refiere el mandamiento no puede ser remitido. El recurrente se opone a la calificación impugnada por cuanto en la demanda presentada en el Juzgado, en la que se postula la cancelación de determinados asientos registrales y la reintegración de su titularidad en relación con las fincas antes citadas, se solicitaba su anotación preventiva en el Registro.

2. Con carácter previo a la resolución del fondo del presente recurso, hay que recordar que 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, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). A la vista de la citada doctrina cabría cuestionar la admisibilidad del presente recurso, toda vez que el registrador no ha emitido ninguna calificación en el sentido propio de expresar en su condición de autoridad pública legalmente competente para ello un acuerdo formal sobre la admisibilidad legal de la inscripción o anotación de un título en el Registro, con el alcance previsto en el artículo 101 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada,...», sino que se ha limitado a expresar la imposibilidad de la remisión al Juzgado de un expediente inexistente, añadiendo diversas consideraciones jurídicas que abonan dicha imposibilidad en atención a la naturaleza y objeto de los procedimientos judiciales previstos en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, que en todo caso presuponen la previa existencia de una calificación, en el sentido propio del término que resulta de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento. No obstante, al no haber planteado el registrador esta cuestión ni en la nota y en el posterior informe preceptivo, ni haberse en consecuencia dado opción al recurrente a refutar tal planteamiento, y en atención a los principios de economía procedimental y «pro actione», este Centro Directivo entiende que procede dar curso a la tramitación y resolución de presente expediente, sin necesidad de dejar prejuzgada mediante pronunciamiento expreso la cuestión apuntada.

3. Entrando en el fondo del recurso, de los hechos y argumentos resumidos en el fundamento jurídico 1 de la presente Resolución se desprende una evidente confusión en la causa de pedir del recurrente, pues lo acordado en el mandamiento que fue objeto de calificación y lo solicitado ahora en el recurso son cuestiones totalmente distintas. En el mandamiento, además de reflejarse la admisión a trámite de la demanda, y en cumplimiento del decreto judicial antes citado, se ordenaba lo siguiente: «Líbrese mandamiento al Registro de la Propiedad número Dos de esta ciudad con copia de la demanda a fin de que se remita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 LH el expediente en relación a las Fincas...». Es la remisión del citado expediente el mandato denegado por el registrador por la razón simple y evidente de que no habiendo existido una previa actuación de calificación denegatoria contra la que se hubiera podido interponer el denominado recurso judicial directo contra la calificación (como tampoco consta la existencia de una Resolución previa de este Centro Directivo resolviendo un previo recurso interpuesto contra una anterior calificación desfavorable), a que se refiere el aludido artículo 328 de la Ley Hipotecaria, no existe ninguno de los documentos llamados a integrar el expediente reclamado (calificación, título calificado, informe del registrador).

El origen de esta evidente confusión parece estar relacionado con el hecho de que la actuación denegada por el registrador es interpretada por el recurrente en relación con el tercero de los apartados del decreto judicial de 11 de junio de 2014, en el que respecto de la solicitud del demandante (y ahora recurrente) de acordar la anotación preventiva de la demanda en el Registro, el Juzgado acuerda proceder a disponer lo procedente «en resolución aparte». Por tanto, ninguna medida cautelar se adopta en la citada resolución, ni en consecuencia se contiene en el mandamiento presentado en el Registro y objeto de la calificación combatida, decisión sobre la medida cautelar que deberá ser en consecuencia adoptada en una resolución distinta de la que da fundamento al mandamiento presentado.

4. Es doctrina reiteradísima de esta Dirección General (vid. por todas, Resoluciones de 16 y 23 de diciembre de 2010 y 2 de abril de 2014), que el recurso contra la calificación registral sólo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente

con la nota de calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). No pueden en consecuencia tenerse como objeto de este expediente una petición (la práctica de una anotación preventiva de una demanda) que no se corresponde con la solicitud deducida en el mandamiento presentado (remisión de un inexistente expediente) y denegada en la calificación. No constan en el expediente las razones por las cuales se ha presentado en el Registro un mandamiento con un contenido (petición de remisión de expediente relativo a una inexistente calificación negativa para su aportación a un procedimiento judicial de revisión de dicha calificación) incongruente con el procedimiento seguido (acción de cancelación de asientos registrales y reintegración de la titularidad inscrita), pero cualesquiera que sean las razones que hayan conducido a tal confusión no permiten que por la vía de este expediente, objetivamente limitado en los términos señalados, puedan subsanarse, no sólo por la imposibilidad lógica de acordar la remisión de un expediente inexistente, sino también por la imposibilidad jurídica de acceder a lo pretendido por el recurrente, que obligaría a este Centro Directivo a suplantar la decisión que sobre la adopción de la medida cautelar solicitada debe adoptar el juez en el procedimiento y con las garantías legalmente previstas.

5. En efecto, las medidas cautelares son los mecanismos establecidos por la legislación procesal para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera obtenerse en la sentencia estimatoria que se dictare o en el laudo arbitral que pusiera fin a la controversia (cfr. artículos 721.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 11.3 y 23 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje). Siendo su finalidad ese tratamiento asegurativo (obtener una verdadera «restitutio in integrum») su adopción puede tener lugar no sólo durante su tramitación y a su conclusión hasta que se despache su ejecución, salvo que ésta no se hubiera solicitado en plazo (cfr. artículos 548 y 731 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino también con carácter previo al proceso —«antes de la demanda»— o en el momento inicial del mismo (artículo 730, apartados 1 y 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En materia de ejecución de medidas cautelares, tratándose de anotaciones preventivas la legislación procesal remite a las normas de la legislación hipotecaria (cfr. artículo 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dentro de esta última normativa, el artículo 42.4 de la Ley Hipotecaria, respecto de la anotación preventiva de prohibición de disponer establece que podrá solicitarla quien «demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles». El Reglamento Hipotecario desarrolla esta norma en su artículo 165 para toda anotación que haya de practicarse en virtud de mandato judicial, la cual «se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme».

Por tanto, la presentación de un escrito de solicitud ante el Registro, o ante este Centro Directivo en vía de recurso, no es suficiente pues, tal como se ha indicado, sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decreta en su caso, la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso.

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