

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7069 *Resolución de 24 de abril de 2019, 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 Vitoria n.º 5, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme por la que se declara extinguido un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra sobre determinada finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Laboral Popular, Coop de Crédito», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme por la que se declara extinguido un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra sobre determinada finca.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada por doña Cristina Rodríguez Ruíz, juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Vitoria, se declaró la extinción de un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra sobre la finca registral número 22.694 del Registro de la Propiedad de Vitoria número 5.

II

Presentado el día 15 de noviembre de 2018 testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria n.º 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Diario/Asiento: 70/179

F. presentación: 15/11/2018

Entrada: 3580

Contenido: extinción arrendamiento financiero

Autorizante: Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3

Protocolo: 870/2017

Hechos y fundamentos de Derecho:

1. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a jueces y Magistrados, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los Registradores, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme a la doctrina reiterada por la Dirección General, apoyada en la del Tribunal Supremo, que el Registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el hecho de que en el procedimiento hayan sido emplazados aquellos a quienes el

Registro concede algún derecho que podría verse afectado por la Sentencia, ya que precisamente el artículo 100 RH permite calificar del documento judicial, «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral sin que el titular registral ó sus herederos hayan tenido parte en el procedimiento. (STS 295/2006 de 21 de marzo; 21/11/17) STC 266/2015 de 14 de Diciembre.

Así pues,

Como se mantiene reiteradamente por la Dirección General, todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (20, 40 LH), criterio que no hace más que desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión proclamado en el artículo 24 C.E

2. Estando gravado el derecho de arrendamiento con opción de compra con un embargo en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social; otro a favor de la Diputación Foral de Álava; otro a favor de don R. P. E. y otro a favor de doña M. P. N. T. I. y teniendo en cuenta que si se cancelase el contrato de arrendamiento, quedaría automáticamente vacío de contenido los citados embargos, para la cancelación ordenada es preciso que se ponga de manifiesto que los titulares de los embargos ha sido parte en el procedimiento -Art.ºs. 18, 20, 38 y 40 de la ley Hipotecaria, 24 C.E., RDGRN 15-6-98 y 16-6-98-, o bien, que se ha consignado el precio a su disposición - Art.º 175 del Reglamento Hipotecario- R 21/6/12; 26/11/12.

3. Es principio básico de nuestro ordenamiento que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguarda de los tribunales., Art.º 1 de la Ley Hipotecaria, lo que determina que para su cancelación es preciso, bien el consentimiento del titular bien resolución judicial dictada en el procedimiento en el que este ha sido parte, Art.ºs. 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones DGRN 28/9/82, 23/7/96, 24/02/98, 16/6/98, 28/5/92, 22/01/05, 23/3/10, 9/6/2010 y 4/12/10; b/ que es exigencia constitucional la de la protección jurisdiccional de los derechos. Art.º 24 Código Civil.; y C/ que los efectos de la sentencia se concreta a las partes litigantes. Art.º 1252 Código Civil.

4. Asimismo es necesario acreditar el pago del Impuesto correspondiente de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Contra ésta nota de calificación se podrá: (...).

Vitoria, a veintiséis de noviembre del año dos mil dieciocho La registradora (firma ilegible)».

III

Solicitada el día 19 de diciembre de 2018 por doña M. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Laboral Popular, Coop de Crédito», calificación sustitutoria, fue designado conforme el cuadro de sustitución el registrador de la Propiedad de Bilbao número 4, don Carlos Ballugera Gómez, quien, el día 15 de enero de 2019, confirmó la calificación de la registradora sustituida.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Laboral Popular, Coop de Crédito», interpuso recurso el día 28 de enero de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Alegaciones

Única.-Esta parte presentó ante el Registro de la Propiedad n. 5 de Vitoria, la Sentencia firmen. 205/18 de 12 de julio de 2018 dictada por la Juez doña Cristina Rodríguez Ruiz, en el cual se instaba al Sr. Registrador a practicar la inscripción de la

extinción del contrato de leasing n. (...) suscrito entre las partes y su novación de fecha 14 de enero de 2011.

La solicitud de inscripción de la referida resolución judicial fue objeto de calificación negativa, con fundamento en que:

a) El Registrador tiene sobre las Sentencias firmes dictadas por los Tribunales de Justicia la obligación de calificar determinados extremos entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero si el hecho de que en el procedimiento hayan sido emplazados aquellos a quienes el registro conceda algún derecho que podría verse afectado por la Sentencia, ya que precisamente el artículo 100 RH permite calificar el documento judicial.

b) Estando gravado el derecho de arrendamiento con opción de compra con un embargo en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social; otro a favor de la Diputación Foral de, Álava; otro a favor de don P. E. y otro a favor de doña M. P. N. T. I. y teniendo en cuenta que si se cancelase el contrato de arrendamiento, quedaría automáticamente vacío de contenido los citados embargos, para la cancelación ordenada es preciso que se ponga de manifiesto que los titulares de los embargos han sido parte en el procedimiento o bien, que se ha consignado el precio a su disposición.

c) Es principio básico de nuestro ordenamiento que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguarda de los tribunales, lo que determina que para su cancelación es preciso bien el consentimiento del titular, bien resolución judicial dictada en el procedimiento en el que este ha sido parte, que es exigencia constitucional la de la protección jurisdiccional de los derechos y que el efecto de la sentencia se concreta a las partes litigantes.

d) Es necesario acreditar el pago del Impuesto correspondiente.

Esta parte con todo respeto quiere señalar lo siguiente:

Resulta extraño a esta parte recurrente entender por qué el Registrador de la Propiedad al frente del Registro de la Propiedad n. 5 y del Registrador sustituto, concedores del criterio mantenido al respecto por la Audiencia Provincial de Álava, T.S. y las resoluciones dictadas, ya con reiteración, por la D.G.R.N. sigue intentando fiscalizar a Jueces y Letrados de la Administración valiéndose como sostén del contenido del art. 100 del R.H. pretendiendo examinar las formalidades intrínsecas de la Sentencia dictada en lugar de limitarse a examinar las formalidades extrínsecas del documento.

La Audiencia Provincial de Álava, siguiendo el criterio reiterado del Tribunal Supremo al respecto, mantiene en sus resoluciones que el Registrador está facultado por el art. 100 del Reglamento Hipotecario para examinar las formalidades extrínsecas del documento, no las formalidades intrínsecas de un procedimiento judicial, del que es responsable el Letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo a él como garante del procedimiento, supervisar si se han cumplido las normas procesales, y también si han sido emplazados todos los agentes a quienes puede interesar o afectar la resolución final. La resolución dictada por el Magistrado-Juez viene a subsanar cualquiera de los defectos que pudieran existir en el desarrollo del procedimiento, caso que no hubiesen sido corregidos a través de los correspondientes recursos. Lo ordenado por el Juzgado debe cumplirse en sus propios términos, no pudiendo el Registrador atribuirse facultades que no le corresponden y que ni siquiera le otorga la norma.

Véase entre otras la Sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Álava n. 258/16 de 14 de julio.

"...La resolución judicial que declara el dominio y que pretende reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada, a favor del promotor del expediente, que tiene naturaleza excepcional, al contravenir la regla general básica de nuestro sistema que exige, para la rectificación de un asiento, una escritura pública otorgada por el titular registral o una resolución judicial firme dictada en juicio declarativo contra él entablado.

De lo anterior se infiere que el expediente por el que se reanuda el tracto es un procedimiento especial en el que no tienen cabida cuestiones complejas relacionadas con el propio dominio, lo que significa que no produce efectos de cosa juzgada material.

En conclusión, la Sala comparte la decisión del Juez de instancia, la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 y que declara el dominio de S. sobre la finca registrar n.º NUM003, debe ser inscrita por el Registro de la Propiedad de Laguardia. En el procedimiento se cumplieron las normas procesales, observancia que corresponde al Letrado de la Administración de Justicia, y por si ello no fuese suficiente, la sentencia dictada por el Magistrado-Juez viene a subsanar cualquier defecto procesal existente. La sentencia debe cumplirse en sus propios términos, el Registrador no puede entrar a conocer de los defectos procesales. El procedimiento no exigía el nombramiento de un defensor judicial, pero de haber sido así, el Registrador no puede exigir su nombramiento en un procedimiento ya concluido y con una Resolución Judicial firme."

Respecto al parecer unánime de los registradores que lo procedente es cancelar la inscripción de arrendamiento financiero.

Se considera de manera unánime, o eso creía esta parte, que sería procedente cancelar la inscripción de arrendamiento financiero, dejando subsistente o no la anotación de los embargos.

La única discusión registral en la que hay división de opiniones entre los Registradores es si cancelada la inscripción de arrendamiento financiero debe: a) dejarse subsistente la anotación de los embargos aun cuando como consecuencia de ello la situación de cargas de la finca pudiese parece poco congruente (al existir una anotación de embargo cuyo objeto ha sido cancelado), por considerarlo la solución más respetuosa con los principios registrales, y evitar actos dispositivos o nuevos embargos de un derecho ya extinguido, o b) proceder a su cancelación previa notificación al Juzgado que los ordenó, igual que ocurre con la confusión de derechos, la extinción el inmueble objeto de las mismas, o la declaración de la nulidad del título, etc.

Resulta indiscutido pues, que lo procedente es cancelar la inscripción de arrendamiento financiero, motivo por el cual el asiento debe practicarse, con independencia de que esta parte subsane el requisito de acreditar el pago del impuesto (pese a que mi mandante no tiene que pagar impuesto alguno).

Esta posición viene siendo mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado desde la resolución de 8 de febrero de 2000, (Bansander de Leasing S.A. frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcoy don Vicente Domínguez de Calatayud) según la cual, aun cuando no podía cancelarse la anotación de embargo que grava el arrendamiento financiero por falta de audiencia del titular registral, respecto de la cancelación del arrendamiento financiero se da el presupuesto que para su cancelación contempla el artículo 82 de la Ley Hipotecaria y ningún obstáculo existe para su constatación registral en cuanto con ello se logrará la deseable concordancia entre el contenido del Registro y la realidad extra registral, evitando, a la vez, que puedan acceder al Registro eventuales actos dispositivos realizados por o en nombre del titular de un derecho ya extinguido, aun cuando esa extinción y consiguiente cancelación no puedan perjudicar a terceros (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Y esta parte se ve en la precisión de recordar que lo único que ha interesado al Registro es la inscripción de la extinción del contrato de leasing suscrito n. (...) suscrito entre las partes y su novación de fecha 14 de enero de 2011.

Respecto a la congruencia de lo manifestado por el Registro que oculta la realidad extraregistral a los terceros.

Entiende esta parte que existe incongruencia en la calificación puesto que lo que fundamenta su negativa es que, si se inscribiera que ha sido resultado y por tanto quedado inexistente el contrato de arrendamiento, como real y efectivamente ha ocurrido, quedaría automáticamente vacío de contenido los citados embargos (que no es sino la realidad material o extra registral que el Registrador pretende dejar oculta a terceros). Y entiende que, para la inscripción de la cancelación acordada en Sentencia firme, sería preciso que los titulares de los embargos sobre los derechos que ostentara Pan

Santamaría SA sobre el contrato de leasing suscrito entre mi mandante y la señalada sociedad hubieran sido parte en el procedimiento ordinario.

Dejando al margen que tal pretensión carece del más mínimo sostén jurídico, no sólo por que mi mandante no puede demandar a quien no conoce, ni por un motivo que también desconoce, sino por la evidente razón de peso de no resulta admitido por la L.E.C. ni por el Código civil, esta parte quiere señalar que el Registrador no es congruente en la utilización de tal criterio.

El Registrador no ha utilizado ese criterio cuando ha admitido la anotación de los embargos de esos acreedores de Pan Santamaría S.A. en procedimientos en los que Caja Laboral Popular ni ha sido parte, ni se le ha efectuado comunicación alguna al respecto.

Según ese criterio debe inadmitir en su Registro las anotaciones de embargo efectuadas sobre un contrato inscrito en el que Caja Laboral es parte, que devienen de en un procedimiento en el que Caja laboral ni es parte, ni se le ha efectuado comunicación alguna.

Siendo además lo cierto que Caja Laboral ha tenido conocimiento por primera vez del embargo trabado sobre los derechos que Pan Santamaría pudiera ostentar sobre el contrato de arrendamiento al efectuarle la presente comunicación denegatoria el Registrador.

En igual sentido esta parte se predica para los supuestos de confusión de derechos, la extinción del objeto en los supuestos de inmuebles, la declaración de la nulidad del título, etc...

Respecto al mantenimiento de los embargos trabados sobre los derechos que ostente sobre el contrato de Leasing extinguido la sociedad Pan Santamaría SA.

Dejando claro que esta parte sólo ha interesado la inscripción de la extinción del contrato de leasing suscrito n. (...) suscrito entre las partes y su novación de fecha 14 de enero de 2011, reflejada en la Sentencia firme, cuestión ésta sobre la que es unánime el posicionamiento de todos (o casi todos) los Registradores, sobre la situación en la que quedan los embargos trabados sobre los derechos que sobre el leasing pudiera ostentar Pan Santamaría SA, que es lo que le preocupa al Registrador. Esta parte expone que al respecto existen entre los Registradores [sic] dos posturas:

A) No puede ser cancelado el embargo sin que hayan intervenido los titulares de aquélla. Pero que debe inscribirse la resolución del contrato, a fin de desvirtuar la apariencia de titularidad actual del arrendatario financiero e impedir, al menos, el acceso al Registro de eventuales actos dispositivos que, a pesar de la resolución declarada, pudieran ser otorgados posteriormente. Aunque reconociéndose la situación anómala que se produce al publicar el registro el embargo de un derecho que se ha extinguido. Lo que sí entienden exigible, en todo caso, es la comunicación de la resolución y de la inscripción practicada al Juzgado donde se sigue el procedimiento en el que se trabó el embargo, como asiento posterior que puede afectar a la ejecución (artículo 135 LH). Y será el Juez de ese procedimiento el que deba tomar la decisión de cancelar el embargo o bien sustituir la traba por otros bienes del deudor.

B) Si la resolución se produjo entre arrendador y arrendatario en un procedimiento contradictorio finalizado por sentencia y no por acuerdo de resolución entre las partes (sea judicial o no), debe procederse a la cancelación del embargo trabado por extinción del objeto (contrato) y por lo tanto la inexistencia de lo embargado. Eso sí, comunicando la resolución (sentencia) y la inscripción practicada al Juzgado donde se sigue el procedimiento en el que se trabó el embargo.

Piénsese que si se mantiene como pretende el Registrador anotado los embargos trabados sobre los derechos que sobre el leasing pudiera ostentar Pan Santamaría SA, y se oculta a terceros y a los propios embargantes la realidad de que por sentencia judicial firme ya no existe el contrato en cuestión y por ende Pan Santamaría SA no ostenta ya ningún derecho sobre aquel contrato, podría incluso llegarse a la adjudicación de unos

derechos inexistentes por un precio en una subasta pública. Y que eso no ocurra si cree esta parte que es responsabilidad del Registrador que es conocedor de todo ello, y no precisamente su ocultación.

Respecto a la inscripción de la cancelación de arrendamiento financiero, principio de fe pública y exactitud registral, y el mantenimiento de los embargos trabados sobre los derechos que ostente sobre el contrato de leasing extinguido la sociedad Pan Santamaría SA.

Entiende esta parte que es obligación y responsabilidad del Registrador para proteger a los terceros de buena fe que el contenido de lo inscrito en el Registro sea exacto. La exactitud que se predica del registro implica que el que adquiere o inscribe ha confiado en él.

Por tanto, la inexactitud registral es la no concordancia del Registro con la realidad. El Registrador debe velar por la concordancia entre el Registro y la realidad, es decir, es una la obligación del encargado del Registro, para lo cual se articulan una serie de medios, como son: rectificaciones de errores, supresión de asientos y práctica de nuevos asientos.

Así pues, entiende esta parte que debería, al contrario de lo que se hace, mostrarse más celo por parte del Registrador por velar por la concordancia entre el Registro y la realidad, que por velar por el mantenimiento de una realidad registral falsa y discordante con la realidad.

Siendo firme la declaración judicial de resolución del contrato de arrendamiento financiero, y al amparo del artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, deberían sin más ser canceladas las anotaciones preventivas de embargo de los derechos derivados de dicho contrato, ya que su anotación no puede recaer sino sobre aquello de lo que es titular el embargado (ejecutado), sin que el embargo, ni su anotación preventiva registral puedan convertir al embargado (ejecutado) en titular de derechos o bienes que no tiene. Cuando se emite la nota de calificación impugnada el embargado ya no es titular del arrendamiento financiero, a consecuencia de la resolución del contrato judicialmente declarada por sentencia firme, ya que se trata de un embargo de los derechos de arrendamiento restantes en el tiempo al momento de la anotación de embargo y del derecho de opción de compra llegado el término de éste, todo ello sometido a la expresa cláusula resolutoria del contrato. Por lo que, producida esta resolución con arreglo a derecho, el embargado pierde la totalidad de estos derechos y el embargo pierde su contenido. Por todo, esta parte entiende que debería de cancelarse las anotaciones preventivas de embargo por aplicación de los artículos 40 b) y 79.2 de la Ley Hipotecaria.

Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción.

Las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos surtirán sus efectos sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley.

Así el art. 79 LH dice: "Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas:

1. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas.
2. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.
3. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho.
4. Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Así mismo el artículo 33 LH: La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Teniendo en cuenta el concepto de nulidad ha de ponerse en relación con el concepto técnico de ineficacia del negocio jurídico, deben entrar aquí todas las causas determinantes de la ineficacia del acto o negocio jurídico: inexistencia, nulidad y

anulabilidad y también los supuestos de resolución, rescisión o cualquier otra causa análoga. Ello debe entenderse sin perjuicio de los derechos protegidos por la fe pública registral, y en este sentido establece el art. 173.2 RH: "Las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos., surtirán sus efectos sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley."

Y en igual sentido el art. 82.2 LH reza: «Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.»

En tal sentido, en similar situación, para el supuesto de confusión de derechos el art. 190 del R.H. dice:

"Cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos., no será necesario un asiento especial de cancelación., y bastará que el Registrador, a solicitud del interesado, practique la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada.

Si la cancelación no se hubiere efectuado en la forma autorizada en el párrafo anterior, se practicará por otro asiento posterior a solicitud de cualquier interesado."

En igual sentido el Reglamento se predica respecto al usufructo y la nuda propiedad, en su artículo 192 que dice: "Cuando el usufructo y la nuda propiedad consten inscritos a favor de distintas personas en un solo asiento o en varios, llegado el caso de extinción del usufructo, si no hubiere obstáculo legal, se extenderá una inscripción de cancelación de este derecho y de consolidación del usufructo con la nuda propiedad."

También el art. 210 del R.H. nos dice: "Cuando el anotante o un tercero adquiera el inmueble o derecho real sobre el cual se haya constituido anotación de un derecho, en términos que este último quede extinguido legalmente, deberá extenderse la inscripción a favor del adquirente, si procede, en la misma forma que las demás, pero haciendo en ella la debida referencia, y si el interesado lo solicitare, la expresión de quedar cancelada la anotación, aun cuando no se presente el mandamiento judicial ordenando tal cancelación, que, en su caso, sería procedente."

Al margen de la inscripción de nuda propiedad se pondrá la oportuna nota de referencia».

V

La registradora emitió informe el día 15 de febrero de 2019, ratificándose en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 20, 40, 42.1.º, 82, 83, 84, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 100 y 198 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 1987, 15, 16 y 17 de junio de 1998, 2 de julio de 1999, 8 de febrero de 2000, 23 de abril de 2007, 27 de abril y 29 de octubre de 2011, 11 de junio de 2012, 23 de abril, 2 de agosto, 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 9 de abril, 5 de marzo, 17 de julio y 28 de agosto de 2015, 7 de enero, 18 de febrero, 12 de septiembre y 3 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 11 de mayo y 11 de octubre de 2018 y 10 de enero de 2019, entre otras.

1. En el caso objeto del presente expediente el título presentado a inscripción es un testimonio de una sentencia firme por la que se declara resuelto y extinguido un contrato de arrendamiento financiero sobre determinado inmueble, y su novación, condenando al demandado a la devolución de la finca objeto de dicho contrato (además de al pago de las cantidades adeudadas, intereses de demora y de la correspondiente indemnización).

El derecho del arrendamiento financiero con opción de compra consta gravado registralmente con un embargo en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social; otro a favor de la Diputación Foral de Álava; otro a favor de don R. P. E., y otro a favor de doña M. P. N. T. I.

La registradora acuerda no practicar la cancelación solicitada por estimar que estando gravado el citado derecho del arrendamiento con opción de compra con las anotaciones preventivas de embargo reseñadas, en caso de cancelarse la inscripción del contrato de arrendamiento quedaría automáticamente vacío de contenido los citados embargos, por lo que entiende que para la práctica de la cancelación ordenada es preciso que se ponga de manifiesto que los titulares de los embargos han sido parte en el procedimiento. Además, añade que resulta igualmente necesario acreditar el pago del impuesto correspondiente de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

2. Comenzando por esta segunda cuestión, que en rigor tiene carácter previo por implicar, en su caso, la suspensión de la calificación, hay que recordar que son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación con los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana. El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dispone que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir».

Respecto de este cierre registral, el artículo 255, párrafo primero, de la misma ley establece que «no obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; mas, en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto». En consecuencia, la falta de acreditación de la liquidación del impuesto referido supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento.

Según la doctrina reiterada por este Centro Directivo, el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeta o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987), ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales), o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es

posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, debe tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, autonómicos– los que podrán manifestarse sobre ello al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General pronunciarse, al no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Por todo ello, no concurriendo ninguno de los supuestos de excepción señalados en el presente caso, no cabe sino confirmar la nota de calificación en cuanto a este extremo.

Ahora bien, en la calificación recurrida objeto de este expediente la registradora, a pesar de concurrir el supuesto de hecho previsto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria que, como se ha visto, determina una suspensión de la calificación, no obstante ello advierte de la existencia de un obstáculo de fondo para la práctica de la cancelación interesada, en los términos antes vistos, lo cual es posible y admisible, en vía de principios, por razones de economía procedimental, según ha admitido este Centro Directivo (vid. entre otras, Resolución de 4 de julio de 2016), lo que a su vez permite extender el recurso que pueda interponerse contra la calificación a tal extremo (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), lo que obliga a su examen en la presente Resolución.

3. Entrando en el examen del citado defecto, la recurrente opone en primer lugar la falta de competencia de la registradora para calificar el citado documento judicial más allá de sus formalidades extrínsecas. Este primer motivo de oposición a la calificación ha de ser desestimado conforme a la fundamentación que se expone a continuación.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, 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 ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el hecho de que 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 proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, "no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte"».

Y más adelante afirma: «La fundamental función calificadora del registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre

se otorguen los actos referidos, debiendo el registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

En el caso de este expediente ninguna duda existe de que la nota de calificación se produce dentro del ámbito competencial de la registradora, pues se discute si los titulares de derechos reflejados en los asientos posteriores a la inscripción del contrato de arrendamiento financiero y opción de compra que se declara extinguido, han tenido adecuada participación en el procedimiento. En consecuencia, no puede estimarse la alegación de la recurrente de extralimitación por parte de la registradora en el ejercicio de sus funciones legalmente atribuidas. Cosa distinta es el acierto o desacierto jurídico del contenido material de su calificación, cuestión sometida a revisión por la vía del presente recurso, y que se examina a continuación.

4. Resuelto el problema competencial en los términos indicados, se plantea en este recurso, como ya se ha adelantado, si es o no posible la cancelación de la inscripción de un contrato de arrendamiento financiero en virtud del testimonio de una sentencia judicial dictado en un procedimiento de declarativo dirigido exclusivamente contra la entidad arrendataria (y contra sus avalistas), en el que se declara la extinción de dicho contrato, cuando el derecho de arrendamiento se encuentra gravado con cuatro anotaciones preventivas de embargo. La registradora, invocando doctrina de este Centro Directivo,

entiende que no es posible la cancelación del arrendamiento financiero porque los titulares de los embargos anotados no han sido parte en el procedimiento declarativo.

El caso objeto de este expediente, así planteado, es similar al que se analizó en otros fallos anteriores de este Centro Directivo (Resoluciones de 15, 16 y 17 de junio de 1998, 2 de julio de 1999, 8 de febrero de 2000 y 11 de octubre de 2018) y, consecuentemente, ha de ser resuelto en los mismos términos.

Como se afirmó en las citadas Resoluciones, por lo que a la cancelación de embargos sobre el derecho inscrito a favor del arrendatario se refiere, ha de tenerse en cuenta: a) que es principio básico de nuestro sistema registral que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), lo que determina que para su cancelación se precise, como regla general, bien el consentimiento de su titular, bien la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra él (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); b) que es, igualmente, regla general que las inscripciones y anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial precisan para su cancelación de providencia ejecutoria, a cuyo fin ha de instarse la cancelación del juez competente (artículo 83 de la misma ley); c) que los efectos de las sentencias se concretan a las partes litigantes y sus herederos o causahabientes (artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), de suerte que no pueden afectar a terceros salvo que se hubiera anotado preventivamente la demanda, y ésta prosperase en virtud de sentencia firme en cuyo caso ésta será título suficiente para cancelar los asientos posteriores, contradictorios o limitativos del derecho a inscribir (cfr. artículos 42.1.º de la Ley Hipotecaria y 198 de su Reglamento), y d) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española), de la que es manifestación el principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) que impide la cancelación de un derecho inscrito o anotado sin que su titular haya tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento en defensa de su derecho en los términos que la Ley le conceda. Por todo ello, debe concluirse en la imposibilidad de proceder a la cancelación de asientos posteriores al del demandado y condenado en virtud de una sentencia dictada en procedimiento seguido exclusivamente frente a éste y no condicionados por la anotación preventiva de la demanda.

Planteamiento que parece compartir la recurrente quien, según se desprende de su escrito impugnativo, no pretende la cancelación de las referidas anotaciones preventivas de embargo, pero sí del derecho del arrendatario financiero.

5. Ciertamente cuestión distinta es la que plantea la cancelación del derecho cuya resolución se ha declarado en la sentencia calificado. Respecto de él, como han señalado las Resoluciones antes citadas, se da el presupuesto que para su cancelación contempla el citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria y ningún obstáculo existe para su constatación registral en cuanto con ello se logrará la deseable concordancia entre el contenido del Registro y la realidad extrarregistral, evitando, a la vez, que puedan acceder al Registro eventuales actos dispositivos realizados por o en nombre del titular de un derecho ya extinguido, aun cuando esa extinción y consiguiente cancelación no puedan perjudicar a terceros (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Ahora bien, a fin de lograr dicho objetivo y respetar simultáneamente el derecho de los titulares de las anotaciones preventivas de embargo constituidas sobre el derecho resuelto, que no han sido emplazados en el procedimiento, sin que por otra parte se haya practicado, con anterioridad a dichas anotaciones de embargo, anotación preventiva de la demanda rectora del citado procedimiento declarativo, este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 15, 16 y 17 de junio de 1998, 2 de julio de 1999, 8 de febrero de 2000 y 11 de octubre de 2018) ha entendido que lo procedente es limitar el reflejo registral de la extinción del citado derecho de arrendamiento financiero inscrito, mediante la extensión de una nota marginal, haciendo constar dicha extinción por virtud de la sentencia objeto de calificación, dejando subsistente registralmente el asiento referido al citado derecho de arrendamiento financiero exclusivamente «en cuanto soporte de los embargos anotados», de forma que no pueda acceder al Registro en lo

sucesivo ningún acto dispositivo o de gravamen, voluntario ni forzoso, que tenga por objeto tal derecho arrendaticio, «pues, con exclusión de dichos anotantes, el mismo carecerá de vigencia». Se trata pues de un reflejo registral de la extinción del derecho de efectos limitados y no absolutos, tendente a suprimir la legitimación registral dispositiva del titular registral del derecho resuelto o extinguido (en este caso del arrendatario financiero), pero manteniendo al tiempo el asiento como soporte de los anotantes posteriores.

Ahora bien, lo que sucede en el caso objeto del presente expediente es que la registradora se ha limitado a suspender íntegramente el despacho del testimonio de la sentencia, sin extender asiento alguno que permita constatar registralmente la extinción del reiterado derecho de arrendamiento financiero, siquiera sea en la limitada forma antes expresada, por lo que, en los concretos términos en que se ha formulado, su calificación en este extremo, por no ajustarse a la referida doctrina de este Centro Directivo, no puede ser confirmada. Así lo admite la propia registradora en su informe preceptivo en el que reconoce que, conforme a la citada Resolución de 11 de octubre de 2018, previa presentación de testimonio de la sentencia a liquidación, registralmente procedería la constancia de la resolución en el Registro (mediante una anotación preventiva al haberse dictado la sentencia en rebeldía y no haber transcurrido los plazo del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), aun sin cancelación del asiento, que debe quedar subsistente como soporte de los embargos anotados con posterioridad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en cuanto al primer defecto observado, confirmando la calificación de la registradora en lo relativo a la necesaria acreditación del cumplimiento de los requisitos fiscales, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 24 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.