

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9088 *Resolución de 15 de septiembre de 2016, 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 Almería n.º 3, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. F. R. S. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Almería número 3, doña Isabel María Maldonado Vilela, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.

Hechos

I

Mediante escrito extendido por don J. F. R. S., éste solicitó que se denegase la inscripción a favor de «Unicaja Banco, S.A.U.» de las fincas registrales 2.424 y 4.376 del término de Gádor. En el citado escrito el interesado expone que en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Almería se ha seguido contra él, a instancia de «Unicaja Banco, S.A.U.», el procedimiento de ejecución hipotecaria número 470/2010, el cual afecta a las fincas registrales número 2.424 y 4.376 inscritas a su favor en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, y que el procedimiento culminó con la adjudicación de las propiedades a favor del ejecutante, vulnerándose a su juicio el derecho a la tutela judicial efectiva, a la defensa, a un proceso con todas las debidas garantías y a obtener por parte de jueces y tribunales resoluciones judiciales motivadas.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, fue objeto de la siguiente calificación: «Recibido por correo en el día de hoy escrito en el que Don J. F. R. S. solicita se deniegue la inscripción a favor de Unicaja Banco S.A.U. respecto de las fincas registrales 2424 y 4376 del término de Gádor Se deniega la presentación de dicho documento por tratarse de documento privado que no puede motivar asiento alguno. (Artículo 420 del Reglamento Hipotecario). Contra la anterior calificación (...) Almería a veinticinco de abril de dos mil dieciséis (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior calificación, don J. F. R. S. interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: «(...) I. Hechos Primero.—En el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 8 de Almería se ha seguido a instancias de Unicaja de forma totalmente irregular y fraudulenta el Procedimiento de ejecución hipotecaria 470/2010 contra D. J. F. R. S., el cual afecta a las Fincas Registrales: 2424 y 4376 inscritas en el Registro de la Propiedad N° 3 de Almería. En este Procedimiento ejecutivo no se ha observado norma alguna por parte del Juzgado, la parte ejecutante (Unicaja Banco S.A.U.) no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad como titular de la garantía registral que se estaba ejecutando al figurar inscrita como titular de esta otra entidad distinta (Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera). Además de ser la totalidad de las cláusulas de la hipoteca abusivas. Culminó el Procedimiento con la adjudicación de las propiedades a favor del ejecutante, vulnerándose el derecho a la tutela judicial efectiva, a la defensa, a un proceso con todas las debidas garantías y a obtener por parte de Jueces

y Tribunales resoluciones judiciales motivadas. Contrariándose lo dispuesto -como mínimo- en los arts. 9.1, 24, 117 y 120.3 CE, 6 y 13 CEDH, 14 y 26 PIDCP, 20 y 47 CDFUE, 1, 231, 533, 549, 550, 551, 552, 559, 575.3, 656, 585 y 688 LEC, 1, 5, 7, 11 y 318 LOPJ, 130, 145 y 149 LH, 244 RH, 5 y 6 LSMPH, 1.7, 12.6 y 1875 CC, doctrina de la AP de Castellón, entre otras, (AAP 133/2012, de 12 de julio, 141/2012, de 24 de julio y 194/2012, de 15 de noviembre), distintas jurisprudencia del Tribunal Supremo con respecto al carácter constitutivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad (SSTS de 1108/2007, de 18 de octubre, RC. 4494/2000, de 25 de abril de 2013, RC. 5699/2010) y con respecto a la disciplina legal del procedimiento de ejecución hipotecaria (SSTS 1159/2004, de 3 de diciembre y 105/2007, de 7 de febrero). Y siendo estos hechos constitutivos de los siguientes presuntos delitos y faltas tipificados en los arts. 305, 404, 419, 420, 428, 446, 447, 451, 541 y 542 del Código Penal y arts. 417.1 y 15, 418.5 y 536.1 y 14 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, motivos por los cuales se denunciaron estos hechos (...) Segundo.-Mediante escrito de fecha de Correos 21 de abril de 2016 se denunciaron todos estos hechos ante el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 3 de Almería, acompañándose copia de las denuncias presentadas en el Juzgado Decano y de los expedientes disciplinarios incoados (...) A fin de que el Sr. Registrador tuviera conocimiento de estos hechos y denegara la inscripción en el Registro de la Propiedad de las citadas Fincas Registrales 2424 y 4376 a favor de la parte ejecutante en cumplimiento de lo dispuesto en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de enero de 2004, de 23 de julio de 2011, de 5 de julio, de 11 y 29 de octubre de 2013, y de 13 de febrero de 2014. Tercero.-Mediante Calificación de fecha 25 de abril de 2016 y notificada en fecha 17 de mayo de 2016 del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 3 de Almería, acuerda este denegar la presentación de todos estos documentos por tratarse de documento privado que no puede motivar asiento alguno, con cita del art. 420 RH. Entendemos a nuestro juicio que la Calificación del Sr. Registrador es incongruente por cuanto este recurrente no pretende motivar asiento alguno, sino poner estos hechos en conocimiento del Sr. Registrador a fin de que deniegue la inscripción de estas Fincas a favor de un tercero, como consecuencia de haberse tramitado de forma totalmente irregular el meritado Procedimiento ejecutivo (...)

II. Fundamentos de Derecho: Único.-infracción de las normas reguladoras de las resoluciones administrativas (art. 54 LRJPAC) Este Recurso se dirige contra la Calificación de fecha 25 de abril de 2016 y notificada en fecha 17 de mayo de 2016 del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad N° 3 de Almería, por incurrir a juicio de este recurrente en infracción de lo dispuesto en los citados preceptos legales arts. 5 y 6 LSMPH, 18, 20, 38, 65, 130, 145 y 149 LH, 54 LRJPAC, 100, 244 y 420 RH, 1526 y 1875 CC y Resoluciones de la DGRN de 26 de enero de 2004, de 23 de julio de 2011, 5 de julio, 11 y 29 de octubre de 2013, y de 13 de febrero de 2014, dentro del plazo de 1 mes legalmente establecido para ello (arts. 326 y 327 LH). Entendemos que esta calificación contiene una motivación errónea por cuanto este ciudadano mediante su escrito de denuncia en ningún momento pretendió motivar asiento alguno, únicamente se limitó a poner en conocimiento del Sr. Registrador que el Procedimiento ejecutivo se había tramitado de forma totalmente irregular y que se hablan vulnerado todos los derechos constitucionales reconocidos en el art. 24 CE, acreditando tales extremos (...) Y que el Sr. Registrador en cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 18, 20, 38, 40, 65, 130, 145 y 149 LH, 100 y 244 RH, 670 y 671 LEC, 1526 y 1875 CC y las Resoluciones de la DGRN de 26 de enero de 2004, de 23 de julio de 2011, 05 de julio, 11 y 29 de octubre de 2013, y de 13 de febrero de 2014 está obligado a denegar la inscripción de estas fincas a favor de un tercero como consecuencia de la irregular tramitación de este Procedimiento ejecutivo, acreditada perfectamente mediante las denuncias y demás documentos aportados, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 217.2 y 281.4 LEC. Motivos por los cuales entendemos que la contestación del Sr. Registrador mediante su calificación deberla haber sido otra ajustada a derecho y coherente con lo solicitado, como por ejemplo teniendo por recibido el escrito y haciendo constancia en el mismo de que se deniega la inscripción de estas Fincas a favor de un tercero, independientemente de que el escrito de este recurrente pueda motivar asiento o

no. En este sentido cabe destacar lo que se dice en la Resolución de la DGRN de fecha 13 de febrero de 2014 en su fundamento jurídico segundo.—En cuanto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, (...) cabe destacar también lo que se dice en la Resolución de la DGRN de fecha 5 de julio de 2013 en su fundamento jurídico tercero (...). Continúa el recurrente señalando que se concedió «un plazo de 20 días a la parte ejecutante para subsanar la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad, con apercibimiento de archivar el procedimiento si no se subsanaba el defecto advertido, transcurre el plazo de 20 días y la parte ejecutante no subsanó la falta señalada, y el Juzgador en lugar de archivar el Procedimiento ejecutivo tal y como habla ordenado mediante este Auto lo siguió promoviendo hasta su culminación, vulnerando los derechos constitucionales de la parte ejecutada. Además cabe también denunciar que el defecto de falta de inscripción en el Registro de la Propiedad por parte del ejecutante no era subsanable, al no encontramos ante actos realizados de forma defectuosa sino ante actos omitidos para los cuales no cabe subsanación alguna, de conformidad con lo dispuesto en el art. 559.2 LEC y jurisprudencia del Tribunal Supremo (ATS de 28 de febrero de 2012; ROJ: ATS 2332/2012, STS de 29 de septiembre de 2010; RC 337/2006, AATS de 17 de julio de 2007; RC 2597/2001, y de 25 de septiembre de 2007; RC 362/2007). Además de que todas las cláusulas del contrato de hipoteca son abusivas y esta hipoteca nunca debió inscribirse en el Registro de la Propiedad, a pesar de que se denunció durante el Procedimiento ejecutivo la abusividad de todas estas cláusulas, el Juzgado únicamente se limitó en su Auto de fecha 25 de abril de 2014 a reconocer la abusividad de algunas cláusulas pero no de todas, contrariando así la reiterada jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo y doctrina de las Audiencias Provinciales en cuanto a las cláusulas abusivas (SSTS 792/2009, de 16 de diciembre, FFJJ-11, 12, 14, 20 y 21; 401/2010, de 1 de julio, FFJJ-5, 9 y 15; 75/2011, de 2 de marzo, con cita de la de 4 de noviembre y 1 de diciembre de 2010; 118/2012, de 13 de marzo, FJ-15; 113/2013, de 22 de febrero, FFJJ-1 y 3; 241/2013, de 9 de mayo, FJ-13; entre otras citadas, SSAP de Madrid, de 30 de diciembre de 2008 (Sec. 28.ª) y 342/2012, de 11 de junio, entre muchas otras citadas). En resumidas cuentas por todo lo expuesto consideramos que la Calificación del Sr. Registrador contiene una motivación errónea que se opone a todas las citadas anteriormente disposiciones imperativas de Derecho y no es congruente con lo solicitado por esta parte recurrente. La motivación de las resoluciones administrativas es un deber impuesto de forma directa por el art. 54 de la Ley 30/1992 (LRJPAC) encontrándose este en conexión con lo dispuesto también con el máximo rango normativo en los arts. 9.1 y 103 CE, por cuanto la Administración Pública debe actuar con pleno sometimiento a la Ley y al Derecho, añadiendo los arts. 8 LOPJ y 106.1 CE que los Tribunales controlan la potestad reglamentaria y la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de esta a los fines que la justifican (art. 9.3 CE). La motivación es esencial para exteriorizar el fundamento jurídico de la decisión y para permitir su control, sin ser necesario que sea exhaustiva siempre que permita esas dos finalidades, siendo correcta la utilización de formularios o modelos si se da una respuesta adecuada al problema planteado, permitiendo así conocer las razones de la decisión, cabe también la motivación por remisión al expediente y a los informes (SSTC 174/1987, 150/1988, 72/1990 y 146/1990) precisando el Tribunal Supremo que en el derecho positivo español la motivación también puede recogerse en el propio acto, o puede encontrarse en los informes o dictámenes previos cuando el acto administrativo se produzca de conformidad con los mismos que queden incorporados en la resolución (STS de 14 de septiembre de 2012, RC. 1359/2011). Por cuanto requerir la motivación del acto administrativo es garantía de la interdicción de la arbitrariedad del poder público y su control no es tarea ajena a la función jurisdiccional (arts. 8 LOPJ y 106.1 CE). En definitiva la Administración ha de estar en todo momento en condiciones de explicar y acreditar que no ha ejercido de forma arbitraria sus facultades discrecionales, de modo más riguroso aún si su actuación afecta a los derechos y libertades fundamentales reconocidos en la Constitución (STC 163/2002). Siguiendo con las exigencias propias de la motivación, debemos añadir que la motivación de los actos

administrativos, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTC 36/1982, 66/1995, 128/1997, 236/2007, 17/2009 y SSTs de 30 de noviembre de 2004, RC. 3456/2002; de 11 de febrero de 2011, RC. 161/2009/ de 20 de septiembre y 15 de noviembre de 2012 y de 14 de mayo de 2013, RC. 4654/2010) cumple una doble finalidad, de un lado, da a conocer al destinatario de los mismos las razones, concretas y precisas aunque no exhaustivas, de la decisión administrativa adoptada, para que con tal conocimiento la parte pueda impugnarla ante los órganos jurisdiccionales, y estos a su vez —esta es la segunda finalidad— puedan cumplir la función que constitucionalmente tienen encomendada de control de la actividad administrativa y del sometimiento de esta a los fines que la justifican (arts. 8 LOPJ y 106.1 CE). El cumplimiento de esta exigencia de la motivación de los actos, con sucinta referencia a los hechos y fundamentos de derecho en que se basa, previsto en el citado art. 54 de la Ley 30/1992, se salvaguarda mediante la severa consecuencia de la nulidad o anulabilidad del acto administrativo no motivado, en el supuesto de incumplimiento (arts. 62 y 63 de la Ley 30/1992, LRJPAC). Por cuanto dictar una resolución administrativa contraria a Derecho se opone de forma directa a los citados arts. 9.1 y 103 CE y 54 LRJPAC, y por lo tanto nos encontramos ante actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico, siendo por lo tanto nula de pleno derecho la disposición administrativa por infringir y/o vulnerar la Constitución y la Ley (art. 62.2 de la Ley 30/1992, LRJPAC)». Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

IV

La registradora emitió informe, en el que señala que los documentos cuya inscripción se pretende impedir ni siquiera constan presentados en el Registro, mantuvo íntegramente su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 66, 258.4 y 323 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 13 de noviembre de 2001, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de enero y 2 de marzo de 2005, 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo de 2012, 20 de noviembre de 2013, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015 y 3 de mayo de 2016.

1. Tiene por objeto este expediente decidir acerca de si es o no procedente practicar asiento de presentación en el Registro del Mediante del escrito extendido por don J. F. R. S., en el que solicita que se deniegue la inscripción a favor de «Unicaja Banco, S.A.U.» de las fincas registrales 2.424 y 4.376 del término de Gádor.

En el citado escrito el interesado expone que en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Almería se ha seguido contra él, a instancia de «Unicaja Banco, S.A.U.», el procedimiento de ejecución hipotecaria número 470/2010, el cual afecta a las fincas registrales 2.424 y 4.376 inscritas a su favor en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, y que el procedimiento culminó con la adjudicación de las propiedades a favor del ejecutante, vulnerándose a su juicio el derecho a la tutela judicial efectiva, a la defensa, a un proceso con todas las debidas garantías y a obtener por parte de jueces y tribunales resoluciones judiciales motivadas.

La registradora, en la nota de calificación, se limita a denegar la práctica del asiento de presentación con arreglo a lo establecido en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario por tratarse de documento privado que no puede motivar asiento alguno.

2. En primer lugar y en cuanto a la idoneidad del recurso, hay que recordar que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía

interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa.

No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Naturalmente el objeto de recurso en estos casos va a ser exclusivamente la decisión sobre si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la futura calificación que el registrador deberá en su momento llevar cabo respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

3. Dados los efectos que sobre el principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Es por ello que el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario.

Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación aun cuando se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

4. En la nota de calificación objeto de recurso se deniega el asiento de presentación solicitado en base al artículo 420 del Reglamento Hipotecario. Dicho precepto dispone: «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral».

En coherencia con lo que ya se ha señalado en apartados anteriores, este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, indudablemente, de imposible acceso al Registro.

En el caso de este expediente el documento presentado es un escrito en el que, bajo el argumento de la existencia de determinadas irregularidades, el interesado solicita no que se practique un asiento sino que se impida la futura inscripción de los documentos derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Esta Dirección General ha señalado que en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Por lo tanto no cabe sino confirmar el defecto apreciado.

5. A la misma conclusión se llega por aplicación de la reiterada doctrina de este Centro Directivo según la cual en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles, al igual que no pueden tenerse en cuenta hechos o situaciones de las que el registrador pueda tener un conocimiento personal.

En este sentido se advierte del limitado alcance que ha de darse a los documentos cuya presentación en los registros se pretenda no para obtener o lograr la práctica de un asiento sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro

documento presentado y que no deben interferir en ésta, pues sus autores o remitentes tiene abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de conseguir un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o la prohibición de disponer.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 15 de septiembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.