

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1352** *Resolución de 23 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la cancelación practicada por la registradora de la propiedad de Sevilla nº 12 de la inscripción de dominio que obraba favor de una entidad mercantil sobre finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. P. C., en nombre y representación y en su condición de administrador único de la mercantil «Esavpro, S.L.», contra la cancelación practicada por la registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 12, doña Lucía Gómez-Millán Lucio-Villegas, de la inscripción de dominio a que obraba favor de la citada mercantil sobre la finca registral número 35.208.

Hechos

I

En decreto de adjudicación en subasta dictado el día 5 de marzo de 2015 por el secretario del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Sevilla en procedimiento de ejecución hipotecaria número 838/2009, se adjudicó la finca registral número 35.208 del Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 12 a favor de la entidad «Sociedad de Gestión de Activos del Grupo Caja Rural del Sur», ordenándose la inscripción a favor de dicha entidad y la cancelación de la hipoteca ejecutada y de las demás anotaciones e inscripción posteriores, incluso de las verificadas con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas que previenen el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 12, fue objeto de diversas presentaciones y sus correspondientes calificaciones, hasta que, finalmente, considerando la registradora la subsanación de los defectos que se habían observado, con fecha 26 de septiembre de 2016 inscribió la finca 35.208 a favor de la entidad «Sociedad de Gestión de Activos del Grupo Caja Rural del Sur», practicándose las cancelaciones ordenadas, entre ellas la de la inscripción de dominio a favor de la mercantil «Esavpro, S.L.».

III

Don J. P. C., en nombre y representación y en su condición de administrador único de la mercantil «Esavpro, S.L.», interpuso recurso el día 31 de octubre de 2016 mediante escrito en el que, resumidamente, expone: «Hechos Primero.—Con fecha 30 de septiembre de 2016 se comunica decisión de la titular del Registro de la Propiedad núm. 12 de Sevilla de cancelación de inscripción de dominio a favor de la entidad mercantil Esavpro, S.L. de la finca registral 35.208 de la sección tercera de ese Registro. Según la comunicación que realiza el Registro (...) la «cancelación fue ordenada por Decreto firme del Juzgado de 1.^a Instancia núm. 4 de Sevilla, de fecha tres de junio de 2015, recaído en procedimiento de Ejecución Hipotecaria 838/2.009, por la que se ejecutó la hipoteca objeto de la inscripción segunda de la finca 35.208». Manifiesta también la comunicación de la registradora que «referida cancelación se ha verificado... en virtud de un mandamiento que fue presentado en este Registro bajo el asiento 1014 del diario 52». Segundo.—Obvia la registradora en su decisión los importantísimos antecedentes que constan en el expediente registral, que se señala a lo oportunos efectos probatorios, y que han sido relegados en su decisión. Con

fecha 31 de julio de 2015 la titular del Registro de la Propiedad núm. 12 de Sevilla emitió nota de calificación suspensiva de inscripción de adjudicación de la finca registral 35.208 ordenada por el Decreto de adjudicación del Juzgado núm. 4 de Sevilla recaído en el procedimiento de ejecución hipotecaria núm. 838/2009. Es decir, que la inscripción que practica con fecha 26 de septiembre, fue denegada con fecha 31 de julio de 2015. Es importante señalar que la Nota de Calificación que emite la titular del Registro otorga a quien pretende la inscripción del auto la facultad de usar del sistema de recursos previstos en nuestro ordenamiento jurídico. No consta que dicha parte utilizara del sistema de recurso, por lo que la Resolución de la registradora devino firme con la consecuencia que más adelante se dirá. Tercero.—Entre la decisión adoptada con fecha 31 de julio de 2015, al entonces asiento de presentación 1515-50, y la adoptada con fecha 26 de septiembre de 2016, al asiento de presentación 1014-52, no han ocurrido hechos que pudieran haber dado lugar al radical cambio de criterio operado en la registradora actuante. Esta parte quiere destacar, para hacer suyo en su integridad, el fundamento de derecho sexto de la nota de calificación de la registradora de fecha 31 de julio de 2015: «No consta que se haya demandado y requerido de pago al tercer poseedor, la sociedad Esavpro, S.L. quien tenía inscrita la propiedad de la finca en el momento de expedirse la certificación de cargas, y ello en base a los siguientes fundamentos de derecho: 6.º.—La Dirección General de los Registros y el Notariado.... a partir de la resolución de fecha 18 de septiembre de 2013 hace una importante matización distinguiendo si el tercer poseedor inscribió su adquisición antes o después de interponerse la demanda de ejecución de hipoteca. En el primer caso es indispensable que la demanda haya sido contra él y haya sido requerido de pago, y en el segundo caso, bastaría con que se le haya notificado el procedimiento». A continuación la registradora detalla que la mercantil Esavpro «adquirió... e inscribió la adquisición antes de iniciarse el procedimiento por lo que estaríamos en el primer supuesto. Por tanto no es posible la inscripción del decreto de adjudicación». Cuarto.—Constan en el expediente registral, que se menciona y apunta a los oportunos efectos probatorios, sendos Decretos del Juzgado de Primera Instancia en Instrucción núm. 4 recaídos en los autos de ejecución hipotecaria 838/2009. Decreto de fecha 3 de junio de 2015 al que ya se ha hecho referencia y que fue objeto de la negativa a su inscripción según nota de calificación de fecha 31 de julio de 2015 y que ha sido objeto de pormenorizado relato anteriormente. Decreto de fecha 5 de noviembre de 2015 de rectificación de error material del Decreto 3 de junio de 2015 y que esta parte presupone que está en la base del cambio de criterio de la registradora actuante ya que en ningún caso la misma hace referencia a esta actuación judicial. En relación a la mercantil Esavpro el Decreto de 5 de noviembre de 2015 manifiesta que: «en las actuaciones fue requerida y notificada la entidad Esavpro, S.L., al resultar la titularidad de la misma tras la expedición de la certificación de cargas, personándose con abogado y Procurador». La aclaración operada en el Decreto en relación a la mercantil Esavpro, S.L., en nada desvirtúa la fundamentación jurídica de la registradora actuante puesta de manifiesto en su nota de calificación de fecha 31 de julio de 2015. La literalidad de la aclaración contenida en el Decreto de 5 de noviembre lleva a concluir que la mercantil Esavpro, nunca fue demandada (solo hace falta comprobar el encabezamiento de los Decretos respectivos en relación a las personas demandadas y contra las que se dirige el procedimiento...) y nunca fue requerida de pago. Todo lo cual mantiene el argumento jurídico de la nota de calificación de la registradora actuante en relación a que «si el tercer poseedor inscribió su adquisición antes de interponerse la demanda de ejecución de hipoteca... es indispensable que la demanda haya sido contra él y haya sido requerido de pago» (obsérvese «requerido de pago», no solo «requerido» como expresa el Decreto de 5 de noviembre de 2015). Quinto.—Se quiere hacer notar expresamente que a fecha 12 de julio de 2016, tal y como pone de manifiesto la Nota Simple del Registro de la Propiedad núm. 12 de Sevilla, en relación a la finca 35208 no existen «documentos pendientes de despacho». Esto significa que, en lógica correspondencia con el criterio jurídico mantenido por la titular del Registro en su Nota de Calificación, no procedía la inscripción del auto de adjudicación del juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Sevilla y que caducara el asiento de presentación una vez

que la Nota de Calificación de la titular del Registro devino firme al no resultar impugnada tal y como ya se ha puesto de manifiesto en el Hecho segundo de este escrito (...) Con posterioridad a la fecha de 12 de julio de 2016, quien pretende la inscripción del auto de adjudicación vuelve a presentarlo, como no puede ser de otro modo, siempre en los mismos términos que expresan los autos de fecha 3 de junio y 5 de noviembre de 2015. Por eso, llama aún más la atención la actuación de la titular del Registro de proceder el pasado día 26 de septiembre a la inscripción del auto que previamente había rechazado sin que hubiera motivo alguno para ello y sin que hubiera mediado en tiempo y forma oposición de la parte que pretende la inscripción del auto de adjudicación mediante la utilización del sistema de recursos previsto, lo que hizo que la decisión de la registradora deviniese firme, como ya se ha expuesto. Pues bien, pese a la existencia de una decisión firme, procede a inscribir soslayando y apartándose en todo momento del correcto criterio jurídico que en su día mantuvo y es que, aun queriendo tener en consideración el auto de aclaración de fecha 5 de noviembre de 2015, el mismo sigue dejando de manifiesto que la mercantil Esavpro, S.L., nunca fue demandada y nunca fue requerida de pago. Elementos ambos indispensables para proceder a la inscripción del auto y la cancelación de la inscripción de dominio a favor de Esavpro, S.L. (...) A los anteriores hechos les resulta de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I.–Artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria sobre el régimen de recursos contra la calificación registral. II.–Artículo 82 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 132.1 del mismo texto legal. III.–Artículo 132 de la Ley Hipotecaria».

IV

La registradora emitió su informe en el que, después de desarrollar los hechos, señala que no es objeto del recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad la determinación de la validez o no de un título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero y 8 de mayo de 2013, 28 de marzo de 2014, 3 y 15 de junio y 14 y 17 de septiembre de 2015 y 6 de mayo, 29 de julio y 13 y 19 de septiembre de 2016.

1. Son datos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– En decreto de adjudicación en subasta dictado el 5 de marzo de 2015, en procedimiento de ejecución hipotecaria número 838/2009, se adjudica la finca registral 35.208 a favor de la entidad «Sociedad de Gestión de Activos del Grupo Caja Rural del Sur» y se ordena la inscripción a favor de dicha entidad y la cancelación de la hipoteca ejecutada y de las demás anotaciones e inscripción posteriores.

– Testimonio del citado decreto fue objeto de cuatro presentaciones sucesivas y sus correspondientes calificaciones negativas, hasta que finalmente considerando la registradora la subsanación de los defectos que se habían observado, con fecha 26 de septiembre de 2016 inscribió la finca 35.208 a favor de la entidad «Sociedad de Gestión de Activos del Grupo Caja Rural del Sur», practicándose las cancelaciones ordenadas entre ellas la de la inscripción de dominio a favor de la mercantil «Esavpro, S.L.».

El recurrente considera que la inscripción de practicó indebidamente ya que a su juicio no se subsanó uno de los defectos apreciados en la calificación negativa inicialmente

recaída en concreto el que señalaba que no constaba que se hubiese demandado y requerido de pago al tercer poseedor, la sociedad «Esavpro, S.L.».

2. En primer lugar y en cuanto a la afirmación del recurrente sobre la firmeza de la calificación negativa, como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Ese mismo principio de independencia es aplicable cuando el registrador, considera subsanado alguno de los defectos apreciados, pues tal decisión integra así mismo su facultad de calificación. Y esto último es lo que sucede en el caso de este expediente, en el que la registradora consideró el citado defecto subsanado por la aportación de testimonio de otro decreto dictado el día 5 de noviembre de 2015, en el que consta que fue requerida y notificada la entidad «Esavpro, S.L.».

3. Siendo pues finalmente la calificación positiva y practicada en consecuencia la inscripción, es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000, que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales, artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

Cuando una calificación ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita.

En conclusión, no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de la inscripción sea acertada o errónea tal y como alega la recurrente, cuestión que no puede ventilarse en el presente recurso sino en el correspondiente procedimiento judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 23 de enero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.