

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16827 *Resolución de 15 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 7, por la que se suspende la solicitud de rectificación de un derecho de uso de una vivienda en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don P. P. L. M. y doña M. C. Q. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 7, doña Ana María Crespo Iribas, por la que se suspende la solicitud de rectificación de un derecho de uso de una vivienda en virtud de instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don P. P. L. M. y doña M. C. Q. G., copropietarios en gananciales de la mitad indivisa de una finca, solicitaron la rectificación de la inscripción de un derecho de uso que gravaba la totalidad de la misma, por entender que no debía recaer sobre su participación, que le fue adjudicada libre de cargas en virtud de una inscripción anterior.

II

Presentada el día 19 de junio de 2019 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: rectificación.
Presentante: don P. P. L. M.
Fecha: 24/05/2019.
N.º Entrada: 1964.
Asiento de presentación: 644.
Diario: 201.

Hechos:

El día 19 de junio de 2019 fue presentado en este Registro de la Propiedad escrito por el que se solicita “rectificar la modificación operada en la inscripción registral del inmueble indicado en este documento”.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, estén bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.”.

Artículo 83 de la Ley Hipotecaria: “Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los

interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho”.

Y conforme al Principio Hipotecario de legitimación registral.

En base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho se suspende la inscripción solicitada por el siguiente defecto.

“Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

Artículo 1-párrafo tercero de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Valladolid a ocho de julio de dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) fdo. Ana María Crespo Iribas».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. P. L. M. y doña M. C. Q. G. interpusieron recurso el día 22 de julio de 2019 mediante escrito en el que, resumidamente, alegaban que, al haberse inscrito una carga que afecta directamente a la mitad de su dominio, cuando menos debieron haber sido notificados para poder adoptar la postura que a su derecho conviniera. Por lo expuesto, solicitaban se tuviese por presentado el escrito y, en su virtud, interpuesto recurso frente a la resolución de 8 de julio de 2019 de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 7, interesando la revocación de la misma en el sentido de ordenar la reposición de las actuaciones, máxime cuando la inscripción estaba amparada por una resolución judicial en la que no fueron parte.

IV

Con fecha 5 de agosto de 2019, la registradora de la Propiedad se mantuvo en su calificación negativa, emitió informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar, a los efectos del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que junto al recurso se habían presentado dos documentos que no fueron aportados junto al escrito que motivó la calificación recurrida (sentencia dictada por el magistrado-juez, don Ignacio Martín Verona, el día 3 de mayo de 2019 en los autos procedimiento ordinario número 1004/2018 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Valladolid, y auto dictado por dicho magistrado-juez el día 21 de mayo de 2019 en los referidos autos).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 33, 40, 66, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 2005, 31 de enero de 2006, 19 de julio de 2010 y 5 de octubre de 2016.

1. La cuestión a resolver en el presente recurso es la de si se puede cancelar una inscripción en virtud de una instancia privada por la que se alega omisión del trámite de audiencia en el procedimiento judicial que causó la inscripción cuya cancelación se solicita. La registradora, en su nota de calificación, deniega la cancelación solicitada.

2. La respuesta debe ser negativa. Como señala la registradora en su nota, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», entre otras muchas) que tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. artículos 1, 38, 40, 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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 octubre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.