

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8907** *Resolución de 11 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto solicitando la anulación de una inscripción del Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 13.*

En el recurso interpuesto por don V.M.C. y doña S.F.F. solicitando la anulación de una inscripción del Registro de la Propiedad de Barcelona número 13, del que es titular doña Magdalena Mora González.

#### Hechos

I

Mediante escrito presentado en esta Dirección General, don V.M.C. y doña S.F.F. solicitaron que «que se sirvan requerir a BFA SAU, BANKIA SAU, para que aporte todos y cada uno de las escrituras de compraventa, y/o transmisión del «activo financiero», que se corresponden con la posición de acreedor –prestamista– inversionista, del contrato de préstamo que queda reflejado en la finca 25.440, folio 196, tomo 2424, libro 38.º, según número de entrada 6267 de fecha 10/12/2019 en el Registro de la Propiedad número 13 de Barcelona, desde el pasado 25 de junio del 2005 hasta la actualidad. De forma simultánea, solicitamos la nulidad radical de pleno derecho de la inscripción 138 a favor de Formentera Pebnt Holding PAC., ya que la hoja registral debe reflejar las transmisiones anteriores habidas entre el acreedor original y otros. El Art 33 y 34 de la LH., atendiendo Sentencias del TS 709/2002 y 5/2/2002, los derechos fundamentales como integrantes del orden público, ratificado por la Sentencia del contencioso del TS, n.º 3054/2008, 19/6/2008, que entiende al «orden público como el conjunto de aquellos valores fundamentales e irrenunciables sobre los que se apoya nuestro entero ordenamiento jurídico». De común acuerdo con los «Principios sobre Tracto Sucesivo y Publicidad Registral», que imperan dentro del «Orden Social», y que no vemos se hayan respetado en el presente caso. Por todo lo anterior, venimos a solicitar, a la DGRN, que se sirva ordenar como medida cautelar: 1. La nulidad de pleno derecho de la inscripción 13 de la finca 25.440 de Barcelona, puesta en favor de Formentera Debt Holdings PAC., en 2.–2.ª BFA nos aporte copia de las escrituras de transmisión de contrato, en calidad de acreedor/prestamista, efectuadas en su favor a nombre de la SAREB y a nombre de terceros, y que todas ellas consten inscritas en la hoja registral 25.440 de Barcelona».

II

La registradora de Barcelona número 13, doña Magdalena Mora González, emitió su informe, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General. Señala dicho informe:

«En el Registro de la Propiedad 13 de Barcelona, y en relación a la finca 25440, objeto del escrito, no se ha realizado ninguna calificación negativa en relación a ningún título presentado a inscripción. Todos los documentos presentados en relación a operaciones inscribibles sobre la mencionada entidad, han sido debidamente despachados en tiempo y forma, siendo la última inscripción una anotación B de prórroga de embargo de fecha 24 de mayo de 2017. La inscripción 13 a la que se refiere el escrito, constituye la penúltima inscripción de fecha 19 de noviembre de 2015, y se corresponde con una cesión de crédito hipotecario de Bankia a favor de Formentera

Debt Holding DAC, inscripción concisa, cuya extensa es la número 11 de la finca 28474. Se adjuntará fotocopia del historial registral de la finca 25440, y de la inscripción extensa número 11 de la finca 28474., debidamente cotejadas con sus originales. Fundamentos de derecho: 1. En atención a la petición que se me formula desde la DGSJFP, la primera y principal premisa la constituye el hecho de que el escrito presentado no constituye documento válido para el inicio de la tramitación de un expediente de recurso gubernativo, con arreglo a los trámites establecidos en la Ley Hipotecaria, artículos 322 y siguientes. Y ello en la medida en que no existe ningún título previamente presentado por la parte solicitante que haya sido objeto de una calificación negativa por parte de la registradora que suscribe. Por lo tanto, no ha habido una negativa a inscribir, ni hay ningún defecto que pueda ser subsanado. En definitiva, no hay nota de calificación negativa sobre la que sustentar este procedimiento. El artículo 19 bis LH determina con claridad que sólo si el Registrador califica negativamente el título presentado, total o parcialmente, el interesado podrá recurrir o instar el cuadro de sustituciones. Sobre la consideración de la premisa anterior, no es posible, ni siquiera entrar a valorar el cumplimiento de los requisitos de legitimación formal, material, de plazo y contenido para la interposición del recurso; ni tampoco es posible dar cumplimiento al resto de premisas necesarias en este proceso desde este Registro; no es posible elaborar ningún informe en defensa de la nota que no se ha emitido, ni prorrogar un asiento de presentación que no ha sido practicado. 2. Con independencia de la cuestión fundamental anterior, ha de señalarse que el propio escrito no se refiere en ningún momento a ninguna suspensión de inscripción, sino que sus pretensiones versan sobre dos cuestiones ajenas al ámbito del recurso gubernativo, y que, a nuestro juicio, han de ser tramitadas y resueltas en distintos ámbitos competencia les: 2. T. Nulidad de pleno derecho de la inscripción 13 de la finca 25440. Como bien es sabido, los asientos registrales, una vez practicados, quedan bajo la salvaguarda de los Tribunales, y "producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley" (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria). Los principios de legitimación registral y presunción de exactitud de los asientos registrales, constituyen una piedra angular del sistema registral; y dichos principios se han de relacionar directamente, al amparo de este precepto, con el principio de la salvaguarda judicial. Sobre dicha afirmación, el contenido de los asientos registrales se presume exacto y veraz, y sólo una resolución judicial firme puede determinar lo contrario. Consecuencias directas de lo anterior las constituyen el artículo 38 LH, que recoge la presunción de exactitud y legitimación registral, presunción iuris tantum, desvirtuable en virtud del oportuno procedimiento judicial, el artículo 41 LH, referido al ejercicio de acciones judiciales basadas en la presunción de titularidad y posesión del Registro, y en toda su extensión en la denominada fe pública registral del artículo 34 LH, basada en la presunción de exactitud de los asientos y la buena fe del tercer adquirente. La calificación positiva que conduce a la práctica de la inscripción en sentido amplio, produce todos los efectos de oponibilidad (13 LH), inoponibilidad (32 LH), y legitimación, exactitud y fe pública, ya mencionados. Son innumerables las Resoluciones de la DGRN que establecen que la vía del recurso gubernativo no es el procedimiento adecuado para solicitar la nulidad o la rectificación de asientos ya practicados. Así Resoluciones 26 de marzo de 1987, 14 de julio de 2003, que no permite recurso contra una calificación positiva que ha dado lugar a la práctica de una cancelación; 7 de junio de 1991, 18 de octubre de 1991, 22 de abril, 3 de mayo o 9 de junio de 1999; Resolución de 17 de julio de 2000, en la que se indica que la vía del recurso no es la vía para determinar si el registrador ha acertado o no en la práctica de la inscripción, sino que la solicitud de cancelación ha de venir por la vía del artículo 40 LH, con aquiescencia de los titulares afectados, o en su defecto, con autorización judicial. En ellas se incide tanto en el hecho de no poder recurrir una calificación positiva, como en no poder "recurrir" un asiento ya practicado, pretendiendo que se declare su nulidad. Sobre la base del principio de salvaguarda judicial, el registrador no puede cancelar asientos por sí mismo o por petición de tercero, dado que es necesario que, en defecto de consentimiento de los titulares de los derechos afectados, se inste el oportuno

procedimiento judicial, en el que, al amparo de la tutela judicial efectiva declarada en el artículo 24 de la Constitución, y del principio de tracto sucesivo del artículo 20 LH, los titulares registrales de los derechos que pretenden ser eliminados o alterados, puedan comparecer a los efectos de alegar lo que a su derecho convenga, evitando de ese modo, su posible indefensión. En consecuencia, ante la petición de nulidad de la inscripción 13, la registradora que suscribe, carece de competencia para tal operación, ni por la vía del recurso gubernativo, ni por ninguna otra, que no pase por la correspondiente resolución judicial firme. 2.Z. Aportación de copias de escrituras de transmisión del contrato. El Registro realiza la práctica de los asientos registrales sobre la base de los títulos que en él son presentados, siempre que guarden las formalidades exigidas a dichos efectos (artículo 2 LH) y se refieran a negocios jurídicos en los que se reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan el dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles. Con arreglo a la regulación del procedimiento registral, dichos títulos son formalmente presentados en el Registro, y son objeto de calificación para, en caso positivo, llevar a cabo la práctica de la inscripción correspondiente. Una vez realizada la misma, se procede a la devolución de los títulos correspondientes, en los queda reflejado el hecho de la inscripción a través la oportuna nota de despacho, con la forma y contenido que determina la normativa hipotecaria (art. 18.2 LH). De ese modo, el título se constituye como prueba del acto o contrato, pero no es objeto de inscripción. Por lo tanto, dichos títulos vuelven a manos de los interesados, y en conclusión el Registro no puede suministrar copias de títulos que no constituyen el objeto de su archivo, ni a sujetos no intervinientes en los mismos, no presentantes de dichos documentos. La forma de reflejar el contenido del Registro, que es un Registro de derechos, se realiza a través de la oportuna publicidad formal, mediante las notas simples, o, en su caso, de los certificados con valor de documento público. En ellos se refleja el contenido de los asientos registrales, que constituyen la base de Registro de la Propiedad. En relación al contenido de la inscripción, y en su caso, de los títulos que la motivaron, el escrito plantea la posibilidad de que se haya podido vulnerar el principio de tracto sucesivo del artículo 20 LH. Como ya hemos argumentado más arriba, la inscripción está ya practicada y, por lo tanto, goza de presunción de exactitud y legalidad, cualquier alegación sobre su posible inexactitud ha de ser argumentada y defendida en los Tribunales. No obstante vaya por delante que la inscripción en cuestión reviste la forma de una inscripción concisa, lo que significa que no necesita incorporar todos los datos referidos a su contenido; el hecho de compartir la operación con otras fincas radicantes en el mismo término municipal, permite que el registro, con arreglo al artículo 245 LH y 41 RH, pueda practicar una sola inscripción, llamada extensa, que, efectivamente, incluya todo el contenido de los títulos aportados, y que el resto de fincas, puedan incluir una inscripción resumida, llamada concisa, que incorpora el contenido previsto en el artículo 52 RH, y que se remite a su extensa para el resto. Es posible que esta mecánica registral haya podido generar confusión en cuanto al contenido y el tracto de los asientos. Con arreglo a las siguientes consideraciones, la registradora que suscribe entiende que, con carácter previo y determinante, la vía utilizada para las pretensiones solicitadas no constituye la vía adecuada, dada la inexistencia de ninguna calificación negativa susceptible de ser objeto de recurso gubernativo. E igualmente la vía del recurso no es la adecuada para solicitar la nulidad de una inscripción ya practicada, ni para solicitar la documentación correspondiente para la práctica de dicha inscripción. Con arreglo a todo lo expuesto, este Registro carece de la competencia para llevar a cabo ninguna de las peticiones requeridas.»

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de

abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 18 de febrero, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 7 y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril de 2018 y 2 de enero, 22 de julio, 27 de septiembre, 31 de octubre, 5 y 22 de noviembre de 2019.

1. Mediante escrito presentado en esta Dirección General, don V.M.C. y doña S.F.F. solicitaron: «1.–La nulidad de pleno derecho de la inscripción 13 de la finca 25440 de Barcelona, puesta en favor de Formentera Debt Holdings PAC., en 2.–2.ª BFA nos aporte copia de las escrituras de transmisión de contrato, en calidad de acreedor/prestamista, efectuadas en su favor a nombre de la SAREB y a nombre de terceros, y que todas ellas consten inscritas en la hoja registral 25.440 de Barcelona.»

La registradora titular del Registro de Barcelona número 13, en su preceptivo informe, pone de manifiesto lo irregular del recurso planteado, dado que no existe una calificación negativa previa frente a la que se interponga el correspondiente recurso. Igualmente invoca la imposibilidad de cancelar inscripciones registrales por vía de la tramitación de un recurso.

2. El recurso plantea dos peticiones, ninguna de las cuales puede ser atendida.

En primer lugar, solicita la declaración de nulidad de una determinada inscripción registral. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que solo cabe interponer recurso ante este Centro Directivo cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que "las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)", añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.»

Según la reiterada 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 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), 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, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

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.

No puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. Sólo con la conformidad de todos los titulares de derechos inscritos o a través de una acción declarativa de rectificación del Registro (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), siendo parte todos los interesados, podrá llevarse a cabo la rectificación pretendida.

3. Por lo que respecta a la petición recogida en el escrito de recurso para que esta Dirección General requiera a una determinada Entidad a fin de que aporte títulos inscribibles para que se practique su oportuna inscripción, debe recordarse que conforme a lo establecido en el primer párrafo del 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». En nuestro sistema registral rige el principio de voluntariedad de la inscripción. De ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el

Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados expresamente por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, y mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes al caso concreto.

Por todo ello, han de ser rechazadas las pretensiones de los recurrentes encaminadas a que, o bien el registrador, o bien esta Dirección General, requieran a determinadas entidades bancarias a fin de que presenten en el Registro los correspondientes títulos que permitan actualizar la titularidad registral de ciertos derechos reales de hipoteca.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 11 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.