

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17077 *Resolución de 11 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Manacor n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta de requerimiento por la que se solicita rectificación de una inscripción.*

En el recurso interpuesto por don J.C.S. y don S.C.S. en representación como administradores mancomunados de Ses Cases de Fetget, S.L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Manacor n.º 2, don Juan José Morán Calero, por la que se suspende la inscripción de un acta de requerimiento por la que se solicita rectificación de una inscripción.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día veintiocho de julio del año dos mil veinte ante el notario de Son Servera Don Francisco García de la Rosa Homar, protocolo número 1462, en la que se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la presente escritura con la documentación presentada en CD de datos, en las fincas registrales números 6130 y 4754 de Son Servera, actualizando el Registro con el legítimo acreedor de los tres derechos de crédito con garantía hipotecaria identificados con el documento aportado.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Manacor n.º 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 8 de septiembre de 2020:

«Presentado nuevamente el referido título acompañado de un escrito de fecha 28 de Agosto de 2020, suscrito por don J.C.S. con NIF (...) y don S.C.S., con NIF (...), en representación y como administradores mancomunados de la sociedad mercantil Ses Cases de Fetjet, S.L. CIF, (...), acompañado además de una certificación expedida el 28 de Agosto de 2020 por el notario de Son Servera don Francisco García de la Rosa Homar, a la que se incorpora un CD identificado con el sello de seguridad 0256534026, en el que constan escaneados diversos documentos, solicitando una nueva de calificación de la extendida el 25 de agosto de 2020 por el Registrador que suscribe, cuyo contenido no se repite para evitar reiteraciones inútiles y previa consulta de los antecedentes registrales, se suspende nuevamente la inscripción solicitada por concurrir los siguientes fundamentos de derecho:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de toda clase susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación con las circunstancias expuestas en el apartado Hechos se suspende la inscripción solicitada por:

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria los otorgantes del acta presentada no están legitimados para solicitar la inscripción del referido derecho de hipoteca a favor de los posibles verdaderos titulares. El artículo 6 de la Ley Hipotecaria determina quienes pueden pedir la inscripción de los títulos en el Registro y los comparecientes en la indicada acta no se encuentran entre ellos.

Vid. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y de Fe Pública de 4 de julio de 2020.

2. Determina en Artículo 33 del Reglamento Hipotecario que se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite. El acta presentada no reúne tales requisitos.

3. La documentación simplemente escaneada incorporada a un CD, que se aporta ahora, no reúne los requisitos exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y los artículos 33 y 34 del Reglamento para su aplicación.

En su virtud,

Acuerdo

Suspender la inscripción del documento, en base a los fundamentos de derecho indicados. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

(...).

Manacor, 8 de septiembre de 2020. El registrador. Fdo. Juan José Morán Calero.

III

Contra dicha nota de calificación se solicitó calificación sustitutoria y con fecha 11 de septiembre de 2020, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Palma número 7 documento expedido por el Colegio de Registradores a través de la intranet colegial, número de expediente 2020/380 por el que se designa al Registrador de Palma número 7, como registrador sustituto en aplicación del cuadro de sustituciones, siendo ejercido dicho derecho por los señores C. S.

Practicada la calificación sustitutoria por el Registrador sustituto don Ignacio Blanco Fueyo, se suspende la calificación en los mismos términos y con los mismos fundamentos de derecho que la calificación inicial, confirmándose por tanto la calificación del registrados sustituido.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. S., y don S.C.S. en representación como administradores mancomunados de Ses Cases de Fetget, S.L, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 22 de octubre de 2020 en el que resumidamente señala lo siguiente:

«Primero. De conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa puede interponerse potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que los dictó, fundamentado en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de indicada LPAC.

En síntesis, en los apartados siguientes se examinan cada una de las infracciones al ordenamiento jurídico en las que ha incurrido la resolución recurrida:

El requerimiento formulado en el señalado protocolo notarial no adolece de ninguno de los defectos que se relacionan en los fundamentos de derecho de la calificación negativa, siendo válido el acto de requerimiento, ostentando legitimación suficiente los solicitantes y cumpliéndose con todos los requisitos del art. 3 de la Ley Hipotecaria y de los arts. 33 y 34 del Reglamento Hipotecario, según se ha desarrollado en el presente escrito.

En definitiva, del análisis de toda la documentación que consta en el expediente, se desprende que la resolución recurrida no se ajusta a Derecho, por incurrir en graves y manifiestas infracciones a la normativa aplicable, por lo que procede su revocación en todos sus extremos, procediendo por lo tanto las inscripciones solicitadas.

Segundo. Además, resulta evidente, dadas las circunstancias concurrentes en el presente caso, que con la inmediata ejecutividad de la resolución recurrida, se ocasionarán los siguientes daños y perjuicios de imposible o difícil reparación:

En efecto, en el caso presente, concurren los requisitos legales establecidos para que deba acordarse la suspensión del acto administrativo recurrido, en cuanto a la naturaleza del daño o perjuicio, la seriedad de los motivos del recurso y la relación del acto con el interés público, conforme determina en el artículo 117.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Ello se desprende de los relevantes documentos aportados que evidencian la existencia de los daños y perjuicios de imposible o difícil reparación que la ejecución del acto sujeto a revisión podría acarrear ante la eventual irregularidad que se le imputa, por lo que la adopción de tal medida provisional o cautelar resulta necesaria para asegurar la protección del interés público y la eficacia del procedimiento revisorio iniciado.

La obligación de seguir abonando las cuotas hipotecarias a una entidad que no es legítima acreedora de las cargas que gravan las fincas, dada la anómala situación registral que nos ocupa, supone un grave perjuicio para esta parte, que necesita imperiosamente que las hipotecas se inscriban en favor de los acreedores legítimos, a fin de poder negociar con ellos el futuro empresarial de Ses Cases de Fetget, una empresa familiar con varias generaciones de trabajo y esfuerzo incesante y abnegado y con una enorme inversión en términos económicos, cuyo futuro depende en gran parte del desenlace del asunto que nos ocupa.

Por todo ello, y en su atención, es por lo que,

Solicito: Que habiendo presentado este escrito junto con la documentación que se acompaña, lo admita a trámite y, en su virtud, tenga por interpuesto recurso de reposición contra la resolución de fecha 8 de septiembre del año en curso, adoptada por el Ilustrísimo Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Manacor N.º 2 en el procedimiento administrativo relativo al expediente relativo al Asiento 525 Diario 341 Número de entrada 1730/2020 y, por las razones expuestas, se dicte resolución por la que se revoque y deje sin efecto la resolución recurrida, inscribiéndose los derechos de hipoteca claramente especificados en favor de las entidades que legítimamente deben ostentar esos derechos.

Otrosí digo: Que, dadas las circunstancias que concurren en este caso anteriormente expresadas, con el fin de evitar perjuicios de difícil o imposible reparación que pudieran producirse para el interés público tutelado y en contra de los derechos e intereses legítimos de esta parte afectada, que se producirían con su inmediata ejecución, solicito que en tanto se sustancie el correspondiente procedimiento del presente recurso, se acuerde la suspensión de la ejecución de la resolución impugnada, demorando la eficacia inmediata del acto recurrido hasta la resolución firme en vía administrativa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 117.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

V

La registradora accidental suscribió informe el 3 de noviembre de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 40, 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3, 33, 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril de 2005, 25 de octubre de 2005, 16 de junio de 2010, 29 de enero de 2013, 14 de mayo de 2013, 17 de septiembre de 2012, 2 de marzo de 2016, 15 de marzo de 2017, 24 de enero de 2018, 23 de febrero de 2018, 29 de noviembre de 2018, 17 de mayo de 2019 y 6 de septiembre de 2019, 23 de enero de 2020 y 14 de julio de 2020, 27 de junio de 2020.

1. Se debate en el presente recurso sobre si está legitimado para inscribir en el Registro de la propiedad el representante del deudor de un crédito hipotecario cedido a un fondo de titulización hipotecaria, que presenta la documentación acreditativa de la cesión mediante un acta de requerimiento con aportación de documentación mediante un CD y en la que también se solicita la rectificación del registro.

El registrador suspende la inscripción señalando dos defectos: que no está legitimado el solicitante ex artículo 6 LH y que la documentación presentada no reúne los requisitos exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y los artículos 33 y 34 del Reglamento para su aplicación.

2. Hay que recordar que constituye un principio básico en nuestro derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones citadas en el apartado «Vistos»), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho - lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

De acuerdo con lo anterior, ha afirmado este Centro Directivo de forma 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 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.

3. Por otro lado no debe confundirse la rogación para la práctica de un asiento, que el artículo 6 de la Ley Hipotecaria y el artículo 39 del Reglamento Hipotecario facilitan en cuanto la admiten a quien presente los documentos correspondientes en el Registro, sin necesidad de acreditar ninguna representación de forma auténtica, con la legitimación para solicitar la rectificación de determinados asientos registrales que de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria compete al «... titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto...».

En el presente caso, la eventual rectificación del Registro compete a quien se considera lesionada por el asiento practicado, esto es, Geptolinvestments 2016, SLU, mediante la correspondiente solicitud, con firma legitimada o ratificada ante el registrador o por medio de representante. Por el contrario, la presentación de dicha solicitud puede ser realizada por J. C. S., y S. C. S. en representación como administradores mancomunados de Ses Cases de Fetget, S.L, entendiéndose que está autorizada por el mero hecho de presentar la documentación. Pero son supuestos diferentes la solicitud de la rectificación y la presentación de la documentación.

J. C. S., y S. C. S. en representación como administradores mancomunados de Ses Cases de Fetget, S.L, se entienden autorizados para presentar la documentación, principio de rogación (artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario), pero debe acreditar que ostenta la representación de Geptolinvestments 2016 para solicitar la rectificación, por lo que el primer defecto debe ser confirmado.

En sentido sobre el principio de legitimación, la RDGSJyFP de 14 de julio de 2020 señala que «salvo que el crédito cedido sea litigioso no tiene el deudor cedido por el mero hecho de serlo, la consideración de legitimado para obtener copias de la escritura de cesión (artículo 224 del Reglamento Notarial) ni la de interesado para solicitar la inscripción de la aportación al Fondo en el Registro de la Propiedad (artículo 6c de La Ley Hipotecaria)» y que «Nada impide la inscripción de la constitución del fondo de titulización en el Registro de la Propiedad como cesión de facultades inherentes al crédito- entre ellas la de titularizar- pero para ello es preciso que sea solicitado por persona legitimada.

El artículo 39 del Reglamento Hipotecario no puede alterar esta doctrina sobre la base de que el deudor cedido sea en este caso el presentante de la escritura de cesión de créditos. Este artículo reglamentario lo único que pretende es facilitar el tráfico con la presunción –iuris tantum– de considerar al presentante comprendido en los supuestos de representación, pero siempre que del contexto no resulte otra cosa. En este caso no estamos ante un mero representante/gestor al que se le pueda presumir la representación del adquirente o transmitente.

4. En relación al segundo de los defectos alegados por el registrador, hay que señalar, como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional -artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria-), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido. En

concreto, dispone el citado artículo 3 que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

Del cotejo de este precepto con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria se desprende la conocida distinción entre título material y formal, a efectos del Registro. Título material es el acto, contrato o negocio jurídico que constituye la causa de la adquisición del derecho real objeto de inscripción. Título formal es el documento que constituye el vehículo de acceso al Registro, siendo la expresión de la forma auténtica y la prueba del acto o contrato.

En el presente caso, el acta de requerimiento objeto de calificación negativa, no tiene la consideración de título formal inscribible que resulta de los anteriores artículos (3 y 21 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario) puesto que no es un documento público que formalice directamente el acto o negocio jurídico cuya inscripción se pretende, esto es la cesión del derecho de hipoteca a las sociedades citadas de titulación de activos. Ni reúne las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria. Referentes a los otorgantes, la finca y el derecho cuya inscripción se solicita (artículos 8 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario). Y el título formal inscribible, es decir, el documento auténtico en el que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, lo que tratándose de escrituras públicas, implica que el documento a presentar en el registro ha de ser copia auténtica de la misma, sin que sean registralmente admisibles reproducciones de la misma incorporadas a un CD. Consecuentemente, no cabe sino confirmar la calificación impugnada, desestimando el recurso interpuesto, sin que, dada la exigencia de documentación pública establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sea bastante a estos efectos el acta de requerimiento y la aportación de un CD de datos.

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

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