

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7423 *Resolución de 29 de mayo de 2015, 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 interina de Celanova, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por don F. A. O. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de Celanova, doña Sonia Maria Airas Pereira, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución.

Hechos

I

En decreto de adjudicación dictado el día 6 de junio de 2014, en el procedimiento de ejecución número 399/2008, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Bilbao, contra la sociedad «Residencial Gandarela, S.L.», se adjudicó la finca registral número 10.751 a don F. A. O.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Celanova el día 12 de enero de 2015 testimonio del citado auto, expedido en fecha 6 de junio de 2014 por doña M. J. A. B., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Bilbao, acompañándose instancia suscrita por el presentante en la que se solicitaba la inscripción correspondiente y se identifica la finca como la registral 10.751, fue objeto de la siguiente calificación: «El precedente documento ha sido presentado a las 10:59 horas del día 12 de enero de 2015, bajo el número de entrada 54, asiento 1631 del tomo 42 del Diario, por Zarete Asesores, (...) Hechos 1.–Se presenta en este Registro testimonio expedido en fecha 6 de junio de 2014, por doña M. J. A. B., Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Bilbao, del decreto de adjudicación dictado en el procedimiento de ejecución n.º 399/2008. Se acompaña instancia suscrita por el presentante en la que se solicita la inscripción correspondiente y se identifica la finca como la registral 10751. 2.–Del historial registral de dicha finca resulta que la misma se encuentra inscrita a nombre de la entidad “Gestiones Orozco, S.L.”, mientras que la anotación preventiva de embargo que dio lugar al procedimiento consta caducada y por tanto no vigente, al haberse practicado la misma con fecha 29 de diciembre de 2008 sin haber sido prorrogada. Fundamentos de Derecho 1.º–El artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, impone al registrador la calificación, bajo su responsabilidad, de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, por lo que resulte de ellos mismos y de los asientos del registro. 2.º–El Artículo 100 de su Reglamento permite que el Registrador califique, en los documentos judiciales, las formalidades extrínsecas de los mismos, y los obstáculos que surjan del Registro. 3.º–No puede practicarse la inscripción a nombre del adjudicatario, al constar la finca inscrita a nombre de persona distinta del ejecutado y no constar que haya tenido intervención en el procedimiento como exige el principio de tracto sucesivo recogido por el art. 20 de la Ley Hipotecaria y el derecho a la tutela efectiva del art 24 de la Constitución, que implica que la necesaria intervención del titular registral en cualquier procedimiento judicial que le pueda afectar. En este sentido según Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 14 de enero de 2005, «en cuanto a la posibilidad de inscribir la

adjudicación cuando al presentarse al Registro la anotación de embargo estaba caducada y la finca inscrita a favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el Juez otorga la transmisión, los principios de tracto sucesivo y legitimación obligan a denegar también su inscripción ya que no es posible practicar asiento alguno que menoscabe la eficacia de los asientos vigentes, si no es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (arts. 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). 4.º—No constan las circunstancias personales del adjudicatario, siendo necesario que consten todas las que determinan los artículos 51.9 del Reglamento Hipotecario y 9 de la Ley; las mismas podrán hacerse constar en instancia privada de conformidad con el artículo 110 del Reglamento Hipotecario. 5.º—No consta el número de identificación fiscal del adjudicatario, siendo necesario que conste en todo documento inscribible que recoja un acto que implique la transmisión del dominio, de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Acuerdo 1.º—En consecuencia se suspende la práctica de la adjudicación en subasta que ha sido solicitada sin que pueda practicarse la anotación de suspensión del mismo. 2.º—Se prorroga el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación del presente acuerdo. Contra la precedente nota de calificación (...) Celanova (Ourense), a 26 de enero de 2015. El/La Registrador/a (firma ilegible y sello del Registro)».

III

Don F. A. O. solicitó calificación sustitutoria el día 23 de febrero de 2015, recayendo la designación de registrador sustituto en el registrador de la Propiedad interino de Verín, don Andrés José Ylla García-Germán, quien emitió, con fecha 27 de marzo de 2015, la correspondiente calificación, confirmando íntegramente la calificación sustituida.

IV

En la misma fecha, es decir, el día 23 de febrero de 2015, tuvo entrada en la Dirección General de los Registros y del Notariado el escrito suscrito por don F. A. O., de fecha 20 de febrero de 2015, de interposición de recurso en el que, resumidamente, alega: Que, seguido el procedimiento judicial número 399/2008, ante el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Bilbao, se extendió la correspondiente anotación preventiva de embargo con fecha 29 de diciembre de 2008. Posteriormente, se solicitó la expedición de certificación de dominio y cargas, lo que se efectuó con fechas 30 de julio de 2009, continuándose la tramitación que se demoró por causas no imputables al recurrente. Durante dicho período, toda la información obtenida del Registro identificaba como titular de la finca a la sociedad «Residencial Gandarela S.L.», no constando ni notificándose al Juzgado la transmisión realizada; Que en el acta de subasta, puesto que la mejor postura era inferior al 70% de la tasación, se dio traslado a la ejecutada y, después de otro considerable retraso, con fecha 2 de septiembre de 2013 se dictó auto aprobando el remate, dictándose el decreto de adjudicación el día 6 de junio de 2014; Que, como hasta esa fecha la situación sobre la finca era transitoria, en modo alguno podía solicitar la prórroga de la anotación preventiva al no estar legitimado para ello. Nuevamente, insiste en que no se había notificado la transmisión a favor de «Gestiones Orozco, S.L.». Continúa exponiendo que, por el contrario, la entidad compradora sí tenía conocimiento de la existencia de la anotación preventiva y de la expedición de la certificación, añadiendo que dicha operación es ficticia porque dicha sociedad pertenece a un extenso entramado de promotoras y sociedades instrumentales entre las que se encuentra la sociedad ejecutada. Continúa exponiendo que desde el momento en que la anotación preventiva da acceso al Registro, el embargo tiene naturaleza constitutiva, pues junto con la «publicidad negativa (sic) que desempeña toda anotación, crea una especial garantía a favor del anotante», produciendo sus efectos respecto de terceros adquirentes posteriores, máxime cuando conocen la traba. Alega que la caducidad de la anotación sólo puede favorecer a los que inscriben después de la caducidad, pero los titulares de inscripciones o anotaciones a la anotación no pueden desconocer los efectos que se produjeron en el tiempo de duración de la misma. Señala

que tal tesis la recogen las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 1967 y 27 de marzo de 2001 y la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 23 de octubre de 2000. Indica asimismo, en cuanto a la falta de datos del adjudicatario, que éstos constan en el acta de subasta y que la finca consta inscrita en determinado tomo, libro y folio registral y, posteriormente, en otro, irregularidad que, a su juicio, supone una anomalía imputable al funcionamiento del Registro, y Finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación.

V

Como ha quedado expuesto, en la misma fecha, 23 de febrero de 2015, don F. A. O. solicitó calificación sustitutoria e interpuso recurso, comunicándose esta última circunstancia a la registradora mediante oficio que tuvo entrada en el Registro el día 5 de marzo de 2015. La registradora, a la vista de la solicitud de la calificación sustitutoria interpuesta con carácter simultáneo al recurso, remitió oficio a la Dirección General de los Registros y del Notariado en el que comunicaba su decisión de suspender la tramitación del recurso en tanto se emitiera la calificación sustitutoria. Recibida la calificación sustitutoria con fecha 17 de abril de 2015, el día 20 de abril de 2015 reinició la tramitación del recurso. Consecuentemente, emitió informe manteniendo íntegramente su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 9, 17, 18, 19 bis, 20, 24, 32, 65, 66, 82, 86 y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria; 51, 108, 111.2.º y 175 del Reglamento Hipotecario; 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril de 2014, relativa al plazo de interposición del asiento de presentación, 6 de noviembre de 2008, 13 de noviembre de 2012, 8 de enero de 2013 y 29 de enero de 2014, sobre constancia del régimen económico matrimonial, y 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 26 de enero y 8 de marzo de 2006, 7 de septiembre de 2009, 20 de julio y 11 de diciembre de 2010, 24 de abril y 25 de octubre de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio, 2 de julio, 11 de septiembre y 3 de diciembre de 2013, 10 de febrero, 3 de junio y 7 de agosto de 2014 y 20 de febrero de 2015, sobre los efectos de la caducidad de la anotación preventiva de embargo.

1. En primer lugar, como cuestión procedimental previa, se da la circunstancia, ciertamente infrecuente, en este expediente de que el recurrente solicitó calificación sustitutoria e interpuso recurso simultáneamente, planteando la registradora en su informe la posible extemporaneidad del recurso.

Como medida distinta de los recursos para desvirtuar una calificación registral negativa, la Ley Hipotecaria prevé la solicitud del cuadro de sustituciones de un registrador sustituto, conforme a la regulación del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, incluido dentro de la «forma y efectos de la inscripción» y por tanto, como trámite del procedimiento registral y no como un recurso, a diferencia de los supuestos anteriormente indicados. La Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2006 ya se pronunció sobre la diferencia entre la interposición del recurso y la opción por solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones, incardinando esta última en relación con los interesados a que se refiere el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Se trata de la opción que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su párrafo cuarto concede a los interesados en dos supuestos: en primer lugar cuando el registrador no haya calificado dentro de plazo, en que lógicamente no cabe recurso contra una calificación no realizada, y en segundo lugar cuando el interesado opte por el cuadro de sustituciones ante una calificación registral negativa. Esta última posibilidad se contempla en el párrafo cuarto del artículo 19 bis como una opción para el interesado en el sentido de que «podrá

recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

Por tanto, la calificación por registrador sustituto recibe el tratamiento legislativo de alternativa frente al recurso ante la Dirección General, de forma que, recibida la notificación de una calificación desfavorable, el interesado podrá optar conforme a los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 3 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, que lo desarrolla, por recurrir o bien por solicitar tal calificación sustitutoria.

Ahora bien, en el caso de que opte por esta última vía, no por ello queda excluida la alternativa del recurso, pero sí aplazada al momento de la finalización de la tramitación de su solicitud de calificación sustitutoria, además de limitada a los defectos que hayan sido objeto de revisión y confirmados por el registrador sustituto. Así se desprende de lo dispuesto por la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, conforme a la cual «si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad».

La solicitud de calificación sustitutoria supone, por tanto, para el interesado que solicita la misma, que los plazos para recurrir no pueden computarse desde la notificación de la inicial calificación, puesto que la Ley consagra normativamente la posibilidad de recurrir ante esta Dirección General aquella calificación inicial después de su eventual confirmación por el registrador sustituto, si bien dicha afectación a las reglas del cómputo del plazo para recurrir ha de predicarse exclusivamente respecto de los defectos en relación con los cuales el interesado haya motivado su disconformidad al instar la aplicación del cuadro de sustituciones (vid. párrafo segundo de la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) y que hayan sido confirmados por el registrador sustituto (de donde se sigue que respecto de los defectos cuya revisión no se solicitó el plazo de recurso se cuenta desde la notificación de la calificación primitiva). Es lógico que la propia Ley, en el artículo 19 bis, prevea que la calificación del registrador sustituto por la que ha optado el interesado no sea definitiva ni cierre la vía del recurso, sino una medida previa que puede ejercer o no cada interesado según convenga a sus intereses, pero que sólo para él determina la interrupción del plazo para interponer el recurso, pues los demás interesados que no hayan optado por esa medida, tienen exclusivamente la otra posibilidad que es la de interponer el recurso en el plazo previsto en el artículo 326.2º de la Ley Hipotecaria, a partir del momento en que se les notificó la calificación negativa, pues para los que no hayan optado por la calificación del registrador sustituto el plazo de interposición del recurso no se suspende, al ser ajenos a una medida en la que no han tenido interés en participar.

La Resolución de 23 de abril de 2014 abordó la cuestión de la interposición simultánea o sucesiva por distintos interesados de la solicitud de calificación sustitutoria y el recurso, en la que después de establecerse que cada uno de los legitimados en cada caso para ello podrá ejercitar separada e independientemente de los demás los derechos que la Ley les concede frente a tal calificación desfavorable, de forma que en caso de optar por recurrir ante esta Dirección General el plazo para interponer dicho recurso es independiente para cada uno de los interesados conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, aborda el caso en que uno de los interesados opte por recurrir y otro u otros opten por pedir la calificación sustitutoria, señalando «en este caso se origina una situación de pendencia en la calificación inicial que se traslada al propio recurso, pues la calificación constituye su objeto, objeto que queda provisionalmente en situación de indeterminación o incerteza. Por tanto, en este caso el procedimiento del recurso queda sujeto a un factor ajeno al mismo que lo condiciona (suerte de “litispendencia”) que obliga a que el registrador sustituido informe al Centro Directivo del resultado de dicha calificación sustitutoria a efectos de coordinación. Así, en caso de que la misma sea favorable para el solicitante, debe entenderse que, al revocar la calificación primitiva, que era la recurrida, este Centro Directivo deberá sobreseer el procedimiento de recurso, al quedar sobrevenidamente sin

objeto (en este caso la inscripción no se produciría por una subsanación forzada por la calificación, sino por una revocación de la calificación inicial, por lo que no sería aplicable la previsión del artículo 325 de la Ley Hipotecaria que permite compatibilizar el recurso y la subsanación del título). Por el contrario, en caso de que la calificación sustitutoria confirme los defectos señalados por la inicial, esta Dirección General podrá continuar sustanciando el expediente y resolver el recurso interpuesto por otro interesado (y ello sin perjuicio de la posibilidad del interesado que instó la aplicación del cuadro de sustituciones para interponer, a su vez, recurso en el plazo de un mes contado desde la notificación de la calificación sustitutoria)».

En el supuesto de este expediente, si bien se da la peculiaridad de que el mismo legitimado opta simultáneamente por calificación sustitutoria y recurso, la solución antes expuesta debe ser de aplicación, como por otra parte hizo la registradora, que ofició a esta Dirección General exponiendo la anterior circunstancia y suspendió la tramitación del recurso en tanto se produjese la calificación sustitutoria por los motivos anteriormente señalados.

Consecuentemente con esta actuación no cabe alegar ahora que el recurso se presentó fuera de plazo, ya que en su momento se admitió la interposición simultánea, la suspensión de la tramitación del recurso no puede sino interpretarse en ese sentido, máxime cuando la calificación es de fecha 26 de enero de 2015, la última notificación se efectuó con fecha 2 de febrero de 2015 y el recurso se interpuso el día 20 de febrero de 2015 mediante escrito presentado en el Registro General de la Delegación de Gobierno en el País Vasco, Subdelegación del Gobierno en Álava, que tuvo su entrada en esta Dirección General el día 23 de febrero de 2015.

2. Entrando pues en el fondo del recurso, respecto del primer defecto de la nota de calificación, se trata de dilucidar si puede inscribirse un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución cuando consta la finca inscrita a nombre de persona distinta del ejecutado, que adquirió por título de compra en escritura otorgada el día 26 de marzo de 2009, que fue inscrita con fecha 12 de noviembre de 2011, cuando se encontraba vigente la anotación preventiva ordenada en el seno del mismo extendida con fecha 29 de diciembre de 2008, pero que se encuentra caducada en el momento de presentación del citado auto de adjudicación.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.

Para que la cancelación de la inscripción intermedia fuera posible y puesto que el decreto se dictó cuando ya habían transcurrido sobradamente los cuatro años de duración de la anotación preventiva, debió haberse solicitado su prórroga por los interesados en el mantenimiento de la garantía, en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Frente a tales consideraciones no puede prevalecer el argumento del recurrente relativo a que la actual titular tenía conocimiento de la existencia del procedimiento ya que su adquisición se produjo antes de la caducidad de la anotación preventiva de embargo decretada en el procedimiento de ejecución. Distinto hubiera sido el supuesto de que se hubiese inscrito la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad o de su prórroga. En este caso, se consuma la virtualidad de la anotación y de ahí que el artículo 206.2.º del Reglamento Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, los derechos, cargas y gravámenes posteriores que hubieran sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante no sólo no se liberan de aquella restricción, sino

que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada, lo que determina la cancelabilidad de los asientos respectivos, si se observaron en el proceso de ejecución todos los trámites legalmente previstos en garantía de las mismas, singularmente la intervención del tercer adquirente, que en este caso inscribió su derecho con posterioridad a la expedición de la expedición de certificación de cargas que se produjo el día 30 de julio de 2009.

En este sentido, no debe la registradora, como parece reclamar el recurrente, comunicar al Juzgado ante el que se sigue el procedimiento, la extensión de asientos que se practiquen con posterioridad a la anotación, excepción hecha de aquéllos que produzcan la cancelación de la anotación o disminuyan el derecho embargado, así como los practicados en virtud de resoluciones dictadas en procedimientos concursales, como dispone el artículo 135 de la Ley Hipotecaria, desarrollado por el artículo 143 de su Reglamento. Pero, fuera de estos supuestos, la preceptiva certificación de cargas a que hace referencia el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sirve para dar a conocer la situación registral de la finca, debiendo notificar el registrador únicamente a los titulares de derechos inscritos posteriores al del ejecutante y que figuren en la citada certificación, artículo 659 de la misma Ley, en este caso conforme se ha dicho anteriormente, cuando se expide la certificación de cargas no consta extendida la inscripción a favor del actual titular registral. No existe obligación de comunicar la cancelación de la anotación preventiva por caducidad al órgano que la mando practicar, según establece el artículo 143 del Reglamento antes mencionado en su párrafo quinto, ya que al resultar tal plazo de caducidad de la propia Ley, se presume conocido.

Por lo tanto, caducada y no prorrogada la anotación los principios de prioridad, tracto sucesivo y legitimación obligan a denegar la inscripción ya que no es posible practicar asiento alguno que menoscabe la eficacia de los asientos vigentes, si no es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Finalmente, no es competencia de la registradora recurrida ni de este Centro Directivo resolver sobre las afirmaciones vertidas en el escrito de recurso en torno a la prevalencia de su adquisición o sobre la legalidad de la transmisión al titular registral a que hace referencia el recurrente en su escrito, cuestión reservada al poder judicial, en la medida en que la labor calificadora ha de ajustarse, como indica el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, al contenido, formas y solemnidades del título presentado y a los asientos del Registro con el relacionados. En este sentido no constituye una anomalía, en contra de lo que indica el recurrente, que una finca, manteniendo el mismo número, tenga diferentes datos de inscripción en cuanto al Tomo, Libro y folio donde conste extendido su historial, ello es consecuencia de que se hayan llenado las hojas inicialmente destinadas a dicha finca, en cuyo caso se continuaran las inscripciones o anotaciones relativas a la misma en otro folio del tomo corriente del mismo Ayuntamiento o en la primera hoja sobrante de los sucesivos tomos destinados al citado Ayuntamiento, como dispone el artículo 379 del Reglamento Hipotecario sin que en ningún caso implique duplicidad o ruptura del historial registral.

3. Por último y en cuanto a los restantes defectos de la nota de calificación, relativo a la necesaria constancia de las circunstancias personales del adjudicatario y al N.I.F., la identificación de la persona a cuyo favor se declara el dominio en el decreto es a todas luces incompleta, si bien en el acta de subasta que se acompaña se señala el nombre, D.N.I. y estado civil del adjudicatario, tal y como alega el recurrente, pero no incluye su régimen económico matrimonial y en su caso el nombre, apellidos y domicilio de su cónyuge (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9.ª de su Reglamento) si bien es cierto que, como señala la registradora, dicho defecto es subsanable con la aportación de una instancia en la que se recojan dichas circunstancias.

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, 29 de mayo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.