



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009262

RESOLUCIÓN de 11 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27 a inscribir un decreto judicial por el que se acuerda la resolución de un contrato de arrendamiento financiero.

(BOE de 5 de noviembre de 2018)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Cancelación de una inscripción de arrendamiento financiero gravado con dos anotaciones de embargo. Decreto judicial dictado en procedimiento de desahucio dirigido exclusivamente contra el arrendatario. Es principio básico de nuestro sistema registral que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguarda de los Tribunales, lo que determina que para su cancelación se precise, como regla general, bien el consentimiento de su titular, bien la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra él; igualmente, es regla general que las inscripciones y anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial precisan para su cancelación de providencia ejecutoria, a cuyo fin ha de instarse la cancelación del juez competente. Los efectos de las sentencias se concretan a las partes litigantes, de suerte que no pueden afectar a terceros salvo que se hubiera anotado preventivamente la demanda, y esta prosperase en virtud de sentencia firme, en cuyo caso esta será título suficiente para cancelar los asientos posteriores, contradictorios o limitativos del derecho a inscribir, y es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos, de la que es manifestación el principio registral de tracto sucesivo, que impide la cancelación de un derecho inscrito o anotado sin que su titular haya tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento en defensa de su derecho en los términos que la Ley le conceda. Por todo ello, debe concluirse en la imposibilidad de acceder a la cancelación de asientos posteriores a del demandado y condenado en virtud de una sentencia dictada en procedimiento seguido exclusivamente frente a éste y no condicionados por la anotación preventiva de la demanda. Cuestión distinta es la que plantea la cancelación del derecho cuya resolución se ha declarado en el decreto calificado. Respecto de él se da el presupuesto que para su cancelación contempla el artículo 82 de la Ley Hipotecaria y ningún obstáculo existe para su constatación registral en cuanto con ello se logrará la deseable concordancia entre el contenido del Registro y la realidad extrarregistral, evitando, a la vez, que puedan acceder al Registro eventuales actos dispositivos realizados por o en nombre del titular de un derecho ya extinguido, aun cuando esa extinción y consiguiente cancelación no puedan perjudicar a terceros.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Código Civil, art. 1.252.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 20, 40, 42.1.º, 82, 83 y 84.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 198.

En el recurso interpuesto por don J. L. C. P., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, a inscribir un decreto judicial por el que se acuerda la resolución de un contrato de arrendamiento financiero.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 82 de Madrid se tramitó procedimiento de juicio verbal sobre desahucio número 635/2017 por falta de pago a instancias de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», frente a «Villamorey, S.A.». En dicho procedimiento se dictó decreto el día 25 de octubre de 2017 por el que se acordó resolver el contrato de arrendamiento financiero que unía a las partes.



II

Presentado testimonio de referido decreto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado dentro del plazo legal; se suspende la inscripción de la resolución del arrendamiento financiero inscrito bajo los asientos 11 y 12 de la finca registral 5005 de este registro, toda vez que sobre el derecho del arrendatario financiero aparecen vigentes dos anotaciones de embargo cuyo titular no ha sido parte en el procedimiento, incumplándose así el requisito registral del tracto sucesivo (cfr art 20 LH y RR de la DGRN de 15, 16 y 17 de junio de 1998).

No obstante, y conforme al criterio de dichas resoluciones, se ha practicado en virtud del documento calificado nota al margen de la inscripción de dicho arrendamiento financiero, al folio 121 del tomo 650, para hacer constar que en el procedimiento de juicio verbal relativo a un desahucio por falta de pago, seguido en el Juzgado de Primera Instancia núm. 82 de Madrid, con el número de autos 635/2017, se ha dictado decreto 470/2017 por el letrado de la Administración de Justicia, don J. M. E. P., el día 25 de octubre de 2017, por el que se acuerda la resolución del contrato de arrendamiento financiero formalizado por BBVA y la entidad Villamorey, SA, recayente sobre la casa en la (...) de Madrid, que constituye la presente finca registral. De este modo, el derecho que de tal arrendamiento financiero correspondía al arrendatario solo subsistirá registralmente en cuanto soporte de los embargos anotados bajo las letras A y D, y no podrá acceder al registro en lo sucesivo ningún acto dispositivo o de gravamen, voluntario ni forzoso, que tenga por objeto tal derecho arrendaticio, pues, con exclusión de dichos anotantes, el mismo carecerá de vigencia.

Se ha extendido al margen de la inscripción 11.^a de la citada finca 5005 nota de afección fiscal por plazo de cinco años

Queda prorrogado el asiento de presentación, en cuanto a la suspensión, en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. C.P., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», interpuso recurso el día 19 de julio de 2018 con las siguientes alegaciones:

«(...) El recurso tiene por objeto la negativa a la cancelación de la inscripción del derecho de arrendamiento que ha sido declarado resuelto conforme a derecho en virtud de resolución judicial firme, así como la cancelación de las anotaciones de embargo sobre los derechos de la arrendataria extinguidos por la referida resolución judicial. La causa de resolución por incumplimiento de las obligaciones de pago de la arrendataria se encontraba prevista en el contrato de arrendamiento que consta inscrito en el Registro. La nota de calificación contraviene por tanto lo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Carece de sentido mantener la inscripción de un contrato que otorga unos derechos al arrendatario, cuando este contrato ha sido declarado resuelto y por tanto extinguido por resolución judicial firme.

El criterio de la Sra. Registradora calificador de practicar nota al margen de la inscripción del contrato de leasing, haciendo constar que se ha acordado la resolución judicial del contrato, de modo que este únicamente subsistirá registralmente en cuanto soporte de los embargos anotados sobre los derechos del arrendatario con apoyo de las resoluciones de la DGRN anteriormente citadas, resulta además de forzado, superado y corregido por posteriores resoluciones de la propia DGRN, citamos por todas, las dictadas en fecha 2 de Julio de 1999 (recurso gubernativo interpuesto por Caterpillar Financial Leasing, S.A) y la Resolución dictada en fecha 8 de Febrero de 2000 (recurso gubernativo interpuesto por Bansander de Leasing, S.A.)».

IV

Doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, registradora de la Propiedad de Madrid número 27, emitió informe en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.



Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1252 del Código Civil; 1, 20, 40, 42.1.º, 82, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria; 198 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15, 16 y 17 de junio de 1998, 2 de julio de 1999, 8 de febrero de 2000 y 2 de agosto de 2014.

1. Se plantea en este recurso si es o no posible la cancelación de una inscripción de arrendamiento financiero en virtud del testimonio de un decreto judicial dictado en un procedimiento de desahucio dirigido exclusivamente contra el arrendatario, cuando el derecho de arrendamiento se encuentra gravado con dos anotaciones de embargo.

La registradora, invocando doctrina de este Centro Directivo, entiende que no es posible la cancelación del arrendamiento financiero porque los titulares de los embargos anotados no han sido parte en el procedimiento de desahucio. No obstante, hace constar por nota al margen la referencia al decreto judicial que declara la resolución del contrato de leasing, con el fin de que quede constancia de que el derecho que de tal arrendamiento financiero correspondía al arrendatario solo subsistirá registralmente en cuanto soporte de los embargos anotados bajo las letras A y D, y no podrá acceder al Registro en lo sucesivo ningún acto dispositivo o de gravamen, voluntario ni forzoso, que tenga por objeto tal derecho arrendaticio, pues, con exclusión de dichos anotantes, el mismo carecerá de vigencia.

2. El caso objeto de este expediente es similar al que se analizó en otros fallos anteriores de este Centro Directivo (Resoluciones de 15, 16 y 17 de junio de 1998, 2 de julio de 1999 y 8 de febrero de 2000) y, consecuentemente, ha de ser resuelto en los mismos términos.

Por lo que a la cancelación de embargos sobre el derecho inscrito a favor del arrendatario se refiere, ha de tenerse en cuenta: a) que es principio básico de nuestro sistema registral que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), lo que determina que para su cancelación se precise, como regla general, bien el consentimiento de su titular, bien la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra él (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); b) que es, igualmente, regla general que las inscripciones y anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial precisan para su cancelación de providencia ejecutoria, a cuyo fin ha de instarse la cancelación del juez competente (artículo 83 de la misma Ley); c) que los efectos de las sentencias se concretan a las partes litigantes (artículo 1252 del Código Civil), de suerte que no pueden afectar a terceros salvo que se hubiera anotado preventivamente la demanda, y esta prosperase en virtud de sentencia firme en cuyo caso esta será título suficiente para cancelar los asientos posteriores, contradictorios o limitativos del derecho a inscribir (cfr. artículos 42.1.º de la Ley Hipotecaria y 198 de su Reglamento), y d) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española), de la que es manifestación el principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) que impide la cancelación de un derecho inscrito o anotado sin que su titular haya tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento en defensa de su derecho en los términos que la Ley le conceda. Por todo ello, debe concluirse en la imposibilidad de acceder a la cancelación de asientos posteriores a del demandado y condenado en virtud de una sentencia dictada en procedimiento seguido exclusivamente frente a éste y no condicionados por la anotación preventiva de la demanda.

3. Cuestión distinta es la que plantea la cancelación del derecho cuya resolución se ha declarado en el decreto calificado. Respecto de él se da el presupuesto que para su cancelación contempla el citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria y ningún obstáculo existe para su constatación registral en cuanto con ello se logrará la deseable concordancia entre el contenido del Registro y la realidad extrarregistral, evitando, a la vez, que puedan acceder al Registro eventuales actos dispositivos realizados por o en nombre del titular de un derecho ya extinguido, aun cuando esa extinción y consiguiente cancelación no puedan perjudicar a terceros (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

4. En el presente caso, la registradora se ha limitado a hacer constar por medio de nota marginal la extinción por virtud del decreto objeto de calificación del derecho de arrendamiento financiero inscrito, dejándolo subsistente exclusivamente «en cuanto soporte de los embargos anotados bajo las letras A y D, y no podrá acceder al Registro en lo sucesivo ningún acto dispositivo o de gravamen, voluntario ni forzoso, que tenga por objeto tal derecho arrendaticio, pues, con exclusión de dichos anotantes, el mismo carecerá de vigencia».



Dado que esta decisión se ajusta a la doctrina de este Centro Directivo expuesta en los anteriores apartados, procede confirmar la calificación impugnada.

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, 11 de octubre de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.