



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009382

RESOLUCIÓN de 2 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 3, por la que practicó la inscripción de determinada compraventa.

(BOE de 5 de febrero de 2019)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Compraventa y subrogación hipotecaria. Inexistencia de calificación negativa. Improcedencia del recurso. Solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. 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, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, la forma de practicar los asientos o la aplicación del arancel a las operaciones registrales practicadas, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral. De acuerdo con lo anterior, 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 establecidos, por tanto, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados. Indudablemente, cabe en el expediente de recurso analizar si la calificación registral negativa es sustantiva y formalmente correcta. En el aspecto formal, cabe recordar que, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. Tampoco basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. En los casos en que la nota de calificación es totalmente insuficiente, puede ser revocada por este Centro Directivo, lo que no obsta a que se pueda emitir una nueva nota de calificación con los debidos requisitos formales, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrirse por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 9.3.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y ss.

En el recurso interpuesto por don J. F. R. S., en representación de don S. M., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 3, don César Alfonso Frías Román, por la que practicó la inscripción de determinada compraventa.



Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Alhama de Almería, don Javier Fernández Carratalá, el 24 de julio de 2018, doña N. S. F. vende y transmite a don S. M. y doña M. M. una finca urbana por el precio de 65.000 euros que son retenidos en su integridad por los compradores «para hacer frente al principal del préstamo hipotecario de la entidad Unicaja Banco S.A.U. que afecta a la vivienda, pendiente de amortizar, en el cual se subrogan solidariamente en toda su eficacia real, exonerando a la parte vendedora de toda responsabilidad por razón del crédito, asumiendo todas y cada una de las obligaciones contraídas en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria». Añade el notario autorizante lo siguiente: «Advierto expresamente que la subrogación de los adquirentes en la responsabilidad personal derivada del préstamo hipotecario, y la consiguiente liberación de doña N. S. F., sólo produce efecto frente a la entidad acreedora si es aceptada expresa o tácitamente por ésta».

II

Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Almería número 3 y se practicó la inscripción por el registrador, don César Alfonso Frías Román, el 29 de agosto de 2018, con nota de despacho en la que expresa lo siguiente:

«(...) Remitida copia autorizada del precedente documento el día (...), el Registrador que suscribe, previo examen y calificación del título que antecede, ha practicado la inscripción del título que antecede, en el día de hoy, en virtud de la cual ha quedado inscrito el dominio de esta finca a favor de los cónyuges S. M. y M. M., por título de compra, con arreglo a su régimen económico matrimonial, el cual no se acredita, folio 71, del tomo (...)»

III

Don J. F. R. S., en representación de don S. M., interpuso recurso contra la anterior calificación por escritos que causaron entrada en el referido Registro el 3 de octubre de 2018 en el que alega lo siguiente:

«I. Hechos:

Primero.

Esta parte recurrente adquirió mediante escritura pública de compraventa y subrogación de fecha 24-07-2018, con número de protocolo 988, autorizada por el Notario D. Javier Fernández Carratalá del Iltre. Colegio de Notarios de Andalucía, el 50% del pleno dominio de la finca registral 12188 inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería.

Segundo.

Solicitándose la inscripción de la anterior escritura pública de compraventa y subrogación al Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería, que únicamente procedió a inscribir la escritura de compraventa, sin pronunciarse en su nota de calificación de fecha 24-07-2018 sobre la denegación de la inscripción de la subrogación, habiéndose notificado a este recurrente esta nota de calificación el pasado día 04-09-2018, fecha en que pasó por el Registro de la Propiedad para retirar la escritura pública de compraventa y subrogación inscrita y pagar los derechos arancelarios del Sr. Registrador, no expresándose en la misma los motivos de la denegación de la inscripción de la subrogación, ni los recursos que pueden interponerse frente a la nota de calificación, órgano ante el que hubieran que presentarse y plazo para interponerlos y, sin embargo, cobrándose en la factura N.º 2963 por los derechos arancelarios correspondientes a la subrogación no inscrita, un importe de 130,666335 € y 81,741945 € más el 21% de IVA, careciendo además esta factura de fecha.



Tercero.

Por medio del presente escrito venimos a interponer Recurso gubernativo frente a la nota de calificación de fecha 24-07-2018 y notificada en fecha 04-09-2018 del Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería, con número de protocolo 988/2018, referencia: asiento 2063 del diario 65 que adjuntamos como documento N.º 1, por no expresarse en esta nota de calificación los motivos por los cuales se ha denegado la subrogación, los recursos que pueden interponerse frente a la misma, órgano ante el que deben interponerse y plazo para recurrir, por haberse cobrado los derechos arancelarios de una subrogación que no ha llegado a inscribirse y por carecer la factura de su número de fecha.

A los anteriores Hechos son de aplicación los siguientes:

II. Fundamentos de Derecho.

Primero. Infracción de las normas procesales reguladoras de las resoluciones administrativas.

Este Recurso gubernativo se dirige frente a la nota de calificación de fecha 24-07-2018 y notificada en fecha 04-09-2018, con número de protocolo 988/2018, referencia: asiento 2063 del diario 65 del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería, habiendo sido interpuesto dentro del plazo un mes legalmente establecido para ello, finalizando este plazo el próximo día 04-10-2018 (arts. 30 LPACAP y 326 LH), por incurrir a juicio de este recurrente en infracción y/o vulneración de lo dispuesto en los arts. 2.3 y 14 PIDCP, 6 y 13 CEDHLF, 6 RD 1496/2003, 9, 24 y 103.1 CE, 35 y 40 LPACAP, 47 CDFUE, 322 y ss LH, 1895 y 1896 CC y jurisprudencia del TC, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 324 y ss LH.

Esta parte recurrente adquirió mediante escritura pública de compraventa y subrogación de fecha 24-07-2018, con número de protocolo 988, autorizada por el Notario D. Javier Fernández Carratalá del Iltre. Colegio de Notarios de Andalucía, el 50% del pleno dominio de la finca registral 12188 inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería, solicitando acto seguido la inscripción de esta escritura pública de compraventa y subrogación ante el Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería efectuando la correspondiente provisión de fondos y dejando toda la documentación necesaria para su inscripción, por su parte el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad procedió a emitir su nota de calificación negativa inscribiendo únicamente la escritura de compraventa, sin pronunciarse en la misma sobre la denegación de la inscripción de la subrogación o los motivos por los cuales no procedió a su inscripción, constituyendo este hecho, a juicio de este recurrente, un incumplimiento directo de lo dispuesto en el art. 322 LH, no constando además en la misma los recursos que pueden interponerse, órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, suponiendo también este hecho un incumplimiento directo de lo dispuesto en el art. 40 LPACAP, y, sin embargo, procediendo al cobro del importe de 130,666335 € y 81,741945 € más el 21% de IVA correspondientes a los derechos arancelarios de la subrogación que no llegó a inscribirse (arts. 1895 y 1896 CC), el pasado día 04-09-2018 fue cuando este recurrente pasó por el Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería para retirar la escritura pública de compraventa y subrogación inscrita, la nota de calificación negativa, una nota simple informativa y la factura correspondiente a los gastos de inscripción que adjuntamos como documento N.º 2.

Entendemos que por todos los motivos expuestos y los que a continuación exponemos, la nota de calificación del Sr. Registrador debe ser revocada y la factura subsanada, debiéndose emitir nueva nota de calificación, en la cual se hagan constar los motivos por los cuales no se ha procedido a la inscripción de la subrogación, indicándose en la misma los recursos que proceden frente a ésta, órgano ante el que hubieran de presentarse e indicándose el plazo para recurrir (arts. 35 y 40 LPACAP) ya que lo contrario causa indefensión al dificultar o cerrar el acceso al sistema de recursos y a la jurisdicción de los interesados, vulnerándose su derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a los recursos y posteriormente, a la jurisdicción (arts. 2.3 y 14 PIDCP, 6 y 13 CEDHLF, 24, 103.1 y 117.1 CE, 47 CDFUE, 322 a 328 LH, SSTC 115/1999, de 14 de junio, FJ-4; 17/2009, de 26 de enero, FJ-2 con cita de las SSTC 197/1988, de 24 de octubre, FJ-3; 90/1985, de 22 de julio, FJ-4; 123/1987, de 1 de julio, FJ-6; 243/1988, de 19 de diciembre, FJ-2; 36/2000, de 14 de febrero, FJ-4; 208/2015, de 5 de octubre, FJ-5; 58/2016, de 17 de marzo, FJ-3; 77/2016, de 25 de abril, FJ-5) y devolviéndose el importe de los 130,666335 € y 81,741945 € más el 21% de IVA correspondientes a los derechos arancelarios de la subrogación que no ha llegado a inscribirse, puesto que entendemos que si no se ha inscrito la subrogación, tampoco pueden cobrarse los derechos de inscripción de la misma, puesto que todo aquel que acepta un cobro indebido, está obligado a devolverlo (arts. 1895 y 1896 CC) además de que la factura también debe ser



subsana, ya que carece de fecha, lo cual supone un incumplimiento directo de lo dispuesto en el art. 6 del Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, y se modifica el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Por lo que debemos recordar que conforme al principio de legalidad administrativa y sometimiento a la Ley y también conforme al principio de justicia rogada que demandan la motivación de los actos administrativos en garantía de la seguridad jurídica, de la igual aplicación de la Ley y del derecho a la igual protección jurídica, además de la necesidad de motivación de los actos administrativos que conectan a su vez con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva y el derecho de defensa (arts. 8 LOPJ, 9.1, 24, 103.1 y 106.1 CE, 35y40 LPACAP. 216 LEC, SSTC 90/1985, de 22 de julio, FJ-4; 123/1987, de 1 de julio, FJ-6; 197/1988, de 24 de octubre, FJ-3; 243/1988, de 19 de diciembre, FJ-2 y 36/2000, de 14 de febrero, FJ-4) hemos de recordar al respecto que todo acto administrativo, incluido el que constituye el objeto de esta calificación, debe producirse siguiendo el procedimiento legalmente establecido para ello, instrumento fundamental de garantía, en cuanto a que, por una parte, es el cauce que la Administración debe utilizar para reunir, justificar en su existencia y ponderar todos aquellos presupuestos fácticos y jurídicos que constituyan el soporte de la decisión adoptada, y por otra parte, respete los derechos y libertades fundamentales reconocidos a los ciudadanos por la Constitución y las Leyes, y el adecuado control por los órganos revisores establecidos al efecto. De ahí que el defecto de forma o procedimiento determine la anulabilidad del acto recurrido cuando éste carezca de los requisitos indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados (arts. 24 CE, 47 y 48 LPACAP, por todas la SAN de 12 de junio de 2015, Rec. 301/2012, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 2.^a, FJ-3 con cita de las SSTC 101/1990, de 4 de junio, FJ-1; 126/1996, de 9 de julio, FJ-2; 34/2001, de 12 de febrero, FJ-2; 55/2003, de 24 de marzo, FJ-2; 90/2003, de 19 de mayo, FJ-2; 145/2000, de 29 de mayo, FJ-2; y 268/2000, de 13 de noviembre, FJ-4; 43/2006, de 13 de febrero, FJ-2).

Segundo. Vulneración de los derechos reconocidos por los arts. 2.3 y 14 PIDCP. 6 y 13 CEDHLF. 9 y 24 CE y 47 CDFUE.

Entendemos que la nota de calificación impugnada ha vulnerado el derecho de acceso a los recursos, a un recurso efectivo y, consecuentemente, el derecho de acceso a la jurisdicción, derecho consagrado a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), habida cuenta que en la misma no se indican los recursos que proceden frente a ésta, órgano ante el que deben interponerse y plazo para recurrir (arts. 35 y 40 LPACAP) lo cual impide o dificulta a los interesados ejercer su derecho de acceso a los recursos administrativos, culminando con el derecho de acceso a la jurisdicción, habiéndose pronunciado reiteradamente el Tribunal Constitucional sobre la posibilidad de que el derecho a la tutela judicial efectiva pudiera resultar vulnerado también por actos dictados por órganos no judiciales. pero sólo en aquellos supuestos, como este que nos ocupa, en que no se permita al interesado, o se le dificulte, el acceso a la jurisdicción (SSTC 115/1999, de 14 de junio, FJ-4; 17/2009, de 26 de enero, FJ-2 con cita de las SSTC 197/1988, de 24 de octubre, FJ-3; 90/1985, de 22 de julio, FJ-4; 123/1987, de 1 de julio, FJ-6; 243/1988, de 19 de diciembre, FJ-2; 36/2000, de 14 de febrero, FJ-4; 208/2015, de 5 de octubre, FJ-5; 58/2016, de 17 de marzo, FJ-3; 77/2016, de 25 de abril, FJ-5).

Por lo que entendemos que en este supuesto ante el que nos encontramos debemos invocar el principio pro actione, al encontrarse en juego el derecho de acceso a la jurisdicción, el cual ante supuestos como el que nos ocupa despliega toda su potencialidad al encontrarse en juego la obtención de una primera respuesta de los órganos jurisdiccionales a la pretensión deducida por quien acude a ellos en busca de justicia, derecho este fundamental que se encuentra integrado dentro del derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la jurisdicción (SSTC 37/1995, de 7 de febrero, FJ-5; 55/1995, de 6 de marzo, FJ-2; 36/1997, de 25 de febrero, FJ-3; 147/1997, de 16 de septiembre, FJ-2; 157/1999, de 14 de septiembre, FJ-2; y 158/2000, de 12 de junio, FJ-5), de manera que, si tal principio no obliga a la forzosa selección de la interpretación más favorable a la admisión de entre todas las posibles, sí proscribire aquellas decisiones de inadmisión que «por su rigorismo, por su formalismo excesivo o por cualquier otra razón revelen una clara desproporción entre los fines que aquellas causas preservan y los intereses que sacrifican (SSTC 207/1998, de 26 de octubre, FJ-3; 195/1999, de 25 de octubre, FJ-2; 3/2001, de 15 de enero, FJ-2; y 191/2001, de 1 de octubre, FJ-2; SSAN de 05 de febrero de 2018, RA. 1/2018, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 7.^a, FJ-5; de 14 de febrero de 2018, Rec. 911/2016, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 4, FJ-3 con cita de las SSTC 37/1995, de 7 de febrero, FJ-5, 36/1997, de 25 de febrero, FJ-3, 122/1999, de 26 de abril, FJ-2; y de 26 de febrero de 2018, Rec. 269/2017, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 8.^a, FJ-5).



A los anteriores Fundamentos de Derecho son de aplicación los siguientes:

III. Fundamentos jurídicos procesales.

I. Jurisdicción y competencia de la Dirección General del Registro y del Notariado.–Tiene jurisdicción y es competente la Dirección General del Registro y del Notariado para conocer y resolver este Recurso gubernativo, por cuanto el mismo se ha interpuesto contra una nota de calificación emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 327 LH.

II. Legitimación activa y capacidad.–Esta parte recurrente está activamente legitimada y capacitada para promover el presente Recurso gubernativo al ser titular del bien inmueble que ha sido objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, y haber resultado la calificación impugnada parcialmente desfavorable a sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto en los art. 325 LH.

III. Legitimación pasiva y capacidad.–El Sr. Registrador de la Propiedad carece de legitimidad y capacidad para recurrir la nota de calificación impugnada, puesto que ha sido emitida por el mismo y éste no puede ir en contra sus propios actos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 325 LH.

IV. Medios de prueba, práctica de la prueba y documentos aportados.–Los medios de prueba de los que pretende valerse esta parte recurrente, son los consistentes en la documental que obra en el expediente de origen y los documentos que se acompañan a este recurso gubernativo, de los cuales se interesa su revisión y toda la jurisprudencia citada en el cuerpo de este escrito, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 217.2, 281.4, 299 y 319 LEC y 327 LH (STS 792/2009, de 16 de diciembre, RC. 2114/2005, Sala 1.ª, FJ-2 con cita de las SSTC 21 de diciembre de 2006, de 04 de junio de 2008 y de 08 de julio de 2009).

V. Procedimiento.–Tramítese este Recurso gubernativo conforme a lo dispuesto en los arts. 326 y 327 LH.

VI. Subsanción.–Esta parte actora manifiesta su voluntad de que en caso de que se produjese cualquier defecto de carácter subsanable, sea tenido en cuenta por la Dirección General del Registro y el Notariado a los efectos de procederá su subsanción, de conformidad con lo dispuesto en el art. 325 LH.

VII. Recursos.–Es voluntad expresa de esta parte recurrente, llegar a conseguir la plena satisfacción de sus legítimos intereses si es necesario, hasta agotar el eventual sistema de los recursos ordinarios y extraordinarios, incluidas las instancias supranacionales, hasta conseguir una resolución administrativa o judicial motivada firme que se corresponda con lo solicitado y que sea conforme a Derecho, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18.1 LOPJ, 34 y 35 CEDHFL, 11 8 CE. 258-267 TFUE y 328 LH.

VIII. Presupuestos de admisión del recurso gubernativo.–Este Recurso gubernativo cumple con todos los presupuestos legales y procesales exigidos para su admisión por los arts. 324 a 327 LH, como a continuación acreditaremos.

VIII.I Art. 324 LH. resoluciones recurribles mediante el recurso gubernativo.–Este Recurso gubernativo se dirige frente a una nota de calificación emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería, que acuerda inscribir parcialmente una escritura pública de compraventa, pero no la subrogación de la misma, sin indicar en la nota de calificación cuáles han sido los motivos para no proceder a tal inscripción, sin indicarse en la nota de calificación los recursos que proceden frente a la misma, el órgano ante el que deben interponerse y el plazo para recurrir, además de cobrarse los derechos arancelarios de la subrogación que no ha sido inscrita y presentando la factura defectos de carácter subsanable con respecto a la fecha de la misma, siendo esta Dirección General del Registro y del Notariado el órgano administrativo competente para la resolución de este Recurso gubernativo al tratarse de una nota de calificación emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 324 LH.

VIII.II Art. 325 LH legitimidad del recurrente para interponer recurso gubernativo frente a las notas de calificación del Sr. registrador.–Esta parte recurrente goza de la legitimidad que le confiere el art. 325 LH al encontrarse en una situación jurídico-material identificable con un interés en sentido propio, cualificado y específico puesto que es el titular del bien inmueble que ha sido objeto de la nota de calificación impugnada (SSTC 84/2000, de 27 de marzo, FJ-1; 298/2006, de 23 de octubre, FJ-4; 208/2009, de 26 de noviembre, FJ-2;



57/2014, de 5 de mayo, FJ-3; 169/2014, de 22 de octubre, FJ-2; 208/2015, de 5 de octubre, FJ-2; 154/2016, de 22 de septiembre, FJ-2; 131/2017, de 13 de noviembre, FJ-2).

VIII.III Art. 326 LH. de la interposición y objeto del recurso gubernativo.–Este Recurso gubernativo recae exclusivamente sobre cuestiones que se relacionan de forma directa e inmediata con la nota de calificación del Sr. Registrador, tal y como ha quedado perfectamente acreditado en el cuerpo de este escrito, se ha interpuesto ante el mismo órgano administrativo que ha dictado la nota de calificación impugnada de fecha 24-07-2018, y notificada en fecha 04-09-2018 la cual se impugna dentro del plazo de un mes contado desde el día siguiente de la notificación de la misma, finalizando este plazo de un mes el próximo día 04-10-2018 (art. 30 LPACAP).

En este Recurso gubernativo se ha expresado en el encabezado del mismo y en su parte in fine el órgano administrativo ante el que se presenta el Recurso, siendo éste el Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería y el órgano administrativo al que se dirige el Recurso para su conocimiento y resolución, siendo éste la Dirección General del Registro y del Notariado [art. 326.a) LH].

Se ha indicado en la cabecera superior de la página primera de este Recurso gubernativo el nombre, apellidos, dirección, número de identificación de extranjeros y demás datos del recurrente [art. 326.b) LH].

La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho que son de aplicación exponiéndose con total claridad los motivos en los que se basa el Recurso gubernativo y acompañándose copia de la misma como documento N.º 1 [arts. 326.c) y 327 LH].

Indicándose además el lugar, la fecha y la firma del recurrente y el domicilio a efecto de notificaciones [art. 326.d) LH].

Encontrándose la sede del Sr. Registrador D. César Alfonso Frías Román, con NIF (...) titular del Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería, en (...) Almería, tlf: (...) tal y como puede apreciarse en la factura que se acompaña como documento N.º2 [art. 326.e) LH].

Habiéndose realizado el cómputo del plazo de un mes para la interposición de este Recurso gubernativo conforme a lo dispuesto en el ex art. 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y actual art. 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por lo expuesto, (...)

Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado que (...) se tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la nota de calificación impugnada y en mérito al mismo, díctese resolución administrativa por la cual se acuerde estimar íntegramente este recurso gubernativo, ordenándose la nulidad y retroacción de las actuaciones, para que el Sr. Registrador de la Propiedad emita nueva nota de calificación, en el cual se expresen los motivos por los cuales no se ha inscrito la subrogación, se indique en la misma los recursos que procedan frente a ésta, órgano ante el que deben interponerse y plazo para recurrir, debiéndose reembolsar todo el importe que a nuestro juicio ha sido cobrado indebidamente por los derechos arancelarios de la subrogación que no ha llegado a inscribirse, rectificándose asimismo la factura que carece de fecha.»

IV

El registrador emitió informe el 22 de octubre de 2018 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe afirma que inscribió el título en los términos recogidos en el mismo, tanto en cuanto a la compraventa como en la subrogación real en los términos en que se pactó expresamente en dicho documento.

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 y 18 de abril de 2018.



1. Para decidir sobre la cuestión planteada en este recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

Mediante escritura autorizada el 24 de julio de 2018 el ahora recurrente y doña M. M. compraron y adquirieron una finca urbana por el precio de 65.000 euros que fueron retenidos en su integridad por aquéllos «para hacer frente al principal del préstamo hipotecario de la entidad Unicaja Banco S.A.U. que afecta a la vivienda, pendiente de amortizar, en el cual se subrogan solidariamente en toda su eficacia real, exonerando a la parte vendedora de toda responsabilidad por razón del crédito, asumiendo todas y cada una de las obligaciones contraídas en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria». Añade el notario autorizante lo siguiente: «Advierto expresamente que la subrogación de los adquirentes en la responsabilidad personal derivada del préstamo hipotecario, y la consiguiente liberación de doña N. S. F., sólo produce efecto frente a la entidad acreedora si es aceptada expresa o tácitamente por ésta».

El registrador practicó la inscripción en favor de los compradores, el 29 de agosto de 2018, con nota de despacho en la que expresa lo siguiente: «(...) Remitida copia autorizada del precedente documento el día (...), el Registrador que suscribe, previo examen y calificación del título que antecede, ha practicado la inscripción del título que antecede, en el día de hoy, en virtud de la cual ha quedado inscrito el dominio de esta finca a favor de los cónyuges (...), por título de compra, con arreglo a su régimen económico matrimonial, el cual no se acredita, folio 71, del tomo (...)». Y, según afirma en su informe, inscribió el título en los términos recogidos en éste, tanto en cuanto a la compraventa como en la subrogación real en los términos en que se pactó expresamente en dicho documento.

El recurrente alega que el registrador únicamente procedió a inscribir la escritura de compraventa, sin expresar en su nota de calificación los motivos de la denegación de la inscripción de la subrogación, ni los recursos que pueden interponerse frente a dicha calificación. Por ello, solicita que se ordene «la nulidad y retroacción de las actuaciones, para que el Sr. Registrador de la Propiedad emita nueva nota de calificación, en el cual se expresen los motivos por los cuales no se ha inscrito la subrogación, se indique en la misma los recursos que procedan frente a ésta, órgano ante el que deben interponerse y plazo para recurrir, debiéndose reembolsar todo el importe que a nuestro juicio ha sido cobrado indebidamente por los derechos arancelarios de la subrogación que no ha llegado a inscribirse (...)».

2. Los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria disponen lo siguiente: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa»; «La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente»; «Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado 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».

Es indudable que, con base en lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo 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, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, la forma de practicar los asientos o la aplicación del arancel a las operaciones registrales practicadas, 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.

Indudablemente, cabe en el expediente de recurso analizar si la calificación registral negativa es sustantiva y formalmente correcta. En el aspecto formal, cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (por todas la Resolución de 18 de febrero de 2014), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

En los casos en que la nota de calificación es totalmente insuficiente, puede ser revocada por este Centro Directivo, lo que no obsta a que se pueda emitir una nueva nota de calificación con los debidos requisitos formales, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrirse por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada –artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria– (vid., por todas la Resolución de 7 de julio de 2016).

Lo que ocurre en el presente caso es que no existe calificación registral negativa, pues, como indica el registrador en su informe, se ha inscrito el título en los términos recogidos en el mismo, no sólo respecto de la compraventa sino también en cuanto a la subrogación real en los términos en que se pactó expresamente en la escritura calificada. En efecto, se pacta expresamente en dicho título la subrogación de los adquirentes en la responsabilidad real derivada de la hipoteca. Por lo demás, aunque, conforme al artículo 118, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, se haya pactado también la asunción por parte de los compradores de la obligación personal garantizada por la hipoteca con correlativa liberación del vendedor, se trata este de un efecto contractual que, como resulta del citado precepto legal y se especifica en la propia escritura, no se produce respecto de dicho vendedor por faltar el consentimiento de la entidad acreedora.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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