

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8591 *Resolución de 22 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 21, por la que se deniega la rectificación de una inscripción solicitada en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don V. B., en nombre y representación de la sociedad «Refinba, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 21, doña María del Pilar Roquette Castro, por la que se deniega la rectificación de una inscripción solicitada en instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don V. B., en nombre y representación de la compañía «Refinba, S.L.», se solicitó la rectificación de la inscripción 7.ª de la finca registral número 53.675 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 21, practicada en virtud de escritura de novación de hipoteca otorgada el día 20 de julio de 2012 ante la notaria de Barcelona, doña María Lourdes Rodríguez Ramírez, número 1.390 de protocolo. En virtud de dicha inscripción, quedó novada la hipoteca objeto de la inscripción 4.ª de la indicada finca, previa inscripción de dicha hipoteca a favor de «Ibercaja Banco, S.A.U.», como sucesora de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja», en virtud de la escritura otorgada el día 22 de septiembre de 2011 ante el notario de Zaragoza, don Francisco de Asís Pizarro Moreno, en la que se segregó el conjunto de elementos patrimoniales integrantes del negocio bancario de la segunda a favor de la primera. El solicitante manifestaba en la instancia que, en la referida inscripción, existe un error material (artículos 40.c) y 212 de la Ley Hipotecaria), al haberse omitido hacer constar los datos identificativos de un acta complementaria a la reseñada escritura de segregación, que identificaría la hipoteca objeto de novación como activo transmitido a la beneficiaria de la segregación, solicitando se practique la oportuna rectificación en ese sentido.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 21, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinada la instancia presentada por don V. B., en representación de la entidad “Refinba S.L.”, asiento 403 del diario 88, en la que se solicita la rectificación de los errores detectados en la inscripción 7.ª de novación de hipoteca de la finca 53675 de este Registro, el Registrador que suscribe deniega la práctica de la rectificación solicitada en base a los siguientes: Hechos y fundamentos de Derecho 1) Se presenta instancia suscrita por V. B. en representación de la compañía “Refinba S.L.”, en la que se solicita la rectificación de la inscripción 7.ª de la finca 53675, practicada en virtud de escritura de novación de hipoteca otorgada el 20 de julio de 2012 ante el notario de Barcelona doña María Lourdes Rodríguez Ramírez, protocolo 1390. En virtud de dicha inscripción quedó novada la hipoteca objeto de la inscripción 4.ª de la indicada finca, previa inscripción de dicha hipoteca a favor de “Ibercaja Banco S.A.U.”, como sucesora de “Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja” en virtud de la escritura otorgada el 22 de septiembre de 2011 ante el notario del Ilustre Colegio de Aragón don Francisco de Asís Pizarro Moreno, en la que se segregó el conjunto de elementos patrimoniales integrantes del negocio bancario de la segunda a favor de la primera. 2) Expone el solicitante que en la referida inscripción existe un error material (art.

40.c y 212 de la Ley Hipotecaria) al haberse omitido hacer constar los datos identificativos de un acta complementaria a la reseñada escritura de segregación, que identificaría la hipoteca objeto de novación como activo transmitido a la beneficiaria de la segregación, solicitando se practique la oportuna rectificación en ese sentido. 3) De los asientos del Registro resulta, que la escritura de novación de hipoteca antes referida fue otorgada por la titular de la finca, la propia solicitante "Refinba S.L.", representada por el sr. V. B. como administrador solidario de la misma, y la entidad "Ibercaja Banco S.A.U.", debidamente representada; y que en la escritura de novación de hipoteca se relacionó la escritura de segregación a favor de "Ibercaja Banco S.A.U." antes referida, como título en virtud del cual ésta adquirió la hipoteca objeto de novación como sucesora a título universal del negocio bancario de "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja". De la documentación presentada y de los asientos del Registro resulta que no se ha producido el error ni la omisión alegados por el presentante toda vez que del título presentado (escritura de novación de hipoteca otorgada el 20 de julio de 2012 ante el notario de Barcelona doña María Lourdes Rodríguez Ramírez, protocolo 1390) resultan todos los datos y circunstancias necesarios sin que en este supuesto concreto se precise de una acta complementaria ya que se traspasó en su integridad el negocio bancario de "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja", a favor de "Ibercaja Banco S.A.U.", según resulta de la inscripción de dicha transmisión en el Registro Mercantil de Zaragoza, inscripción 1.ª de la hoja 252186 correspondiente a "Ibercaja Banco S.A.U.". Y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, es el Registrador quien califica los documentos presentados, en concordancia con el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, y a la vista de ellos y del contenido del Registro decide la práctica o no del asiento solicitado y los términos de dicho asiento. Aún en el supuesto de que se hubiera producido un error material por omisión (art. 212 de la Ley Hipotecaria) para su rectificación deberá observarse lo dispuesto en los artículos 213 y 214 de la Ley Hipotecaria y 321 y 322 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Prórroga del asiento de presentación. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria este asiento será prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días hábiles contados a partir de la última notificación, conforme dispone el artículo 322 de la misma Ley. La presente nota de calificación podrá (...) Barcelona, 27-02-2017 (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. B., en nombre y representación de la sociedad «Refinba, S.L.», interpuso recurso el día 24 de marzo de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Motivos de recurso Primero.–Antecedentes: (...) según el criterio jurídico de la Sra. Registradora, para la inscripción previa de un préstamo transmitido en título universal, resulta suficiente aportar la Escritura de segregación de negocio bancario y constitución de la nueva entidad, inscrita previamente en el Registro Mercantil, sin requerir otro documento fehaciente complementario a la Escritura, que justifica que se halla comprendido en la transmisión el dicho préstamo por lo que, en definitiva, el art. 16 LH no resultaría aplicable al presente caso. Segundo.–Infracción del art. 16 LH La calificación de la Sra. Registradora negando la existencia de error u omisión alguna en la inscripción 7.ª, por no ser exigible un acta complementaria a la escritura de segregación de negocio bancario y constitución de nueva entidad que de manera fehaciente acredite que la hipoteca fue transmitida previamente a "Ibercaja Banco, S.A.U." supone una clara infracción de la doctrina de la DGRN a la que tengo el honor de dirigirme, en relación a la aplicación del art. 16 de la LH en casos de fusiones y segregaciones de negocio por re-estructuración bancaria, reiterada en múltiples resoluciones. Así, según declaró esta Dirección General en su Resolución de 17 de mayo de 2016, para el caso de la segregación de negocio bancario de "Unicaja a Unicaja Banco, S.A." (...): "2. La cuestión planteada debe resolverse según la doctrina de este Centro Directivo a propósito de la constancia registral de los cambios de titularidad de derechos (principalmente de créditos y préstamos hipotecarios) producidos como consecuencia de modificaciones estructurales de entidades bancarias y financieras con aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en su Resolución de 9 de octubre de 2014, tales modificaciones estructurales de las sociedades, 'a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra (cfr. artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles). En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil (cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009), y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En este sentido no hay duda del carácter constitutivo de la inscripción de tales operaciones en el Registro Mercantil, tal y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 21 de mayo de 2012, con cita de otras anteriores: (...) Por tanto, la inscripción (en este caso en su modalidad de cesión global de activos) en el Registro Mercantil provoca "ope legis" el efecto del traspaso en bloque y por sucesión universal del patrimonio de la sociedad cedente a favor de la sociedad cesionaria (cfr. artículo 89, número 2, de la citada Ley 3/2009). En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual "los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir". Esta norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los señalen y describan individualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la transmisión los bienes que se traten de inscribir. Y añade la misma Resolución que "tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. artículo 21, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro de la Mercantil. El registrador no puede actuar de oficio sin aquella previa postulación, requisito básico con arreglo al artículo 16 expresado, que entronca con la norma general que en materia de inscripciones en el Registro de la Propiedad proclama el artículo 6 de la misma Ley Hipotecaria, del que deriva el principio general de rogación en la práctica de tales inscripciones. (...)” Y concluye dicha Resolución: "al tratarse de un supuesto de segregación, la sucesión universal no se predica respecto de la totalidad del patrimonio de la sociedad titular de la hipoteca sino tan sólo de parte de dicho patrimonio... Y para reflejar registralmente la cancelación de la hipoteca, es necesaria la previa constancia de la sucesión en la titularidad de la misma" En el mismo sentido, las Resoluciones de la DGRN de 19 de marzo 2013 (fusión y escisión de Unicaja a Unicaja Banco, SA), de 5 julio 2013 (segregación de CAM a Banco CAM SAU y posteriormente a Banco Sabadell, SA), de 17 de octubre de 2013 (segregación de Caja Sur a BBK Bank Cajasur, SA), de 9 de octubre de 2014 (segregación de negocio de La Caixa a Caixa Bank, SA), etc. Dicha doctrina resulta plenamente aplicable en el presente caso, en que la

transmisión de la hipoteca se habría producido por la segregación del negocio bancario de “Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja” y su aportación en título universal a la nueva entidad “Ibercaja Banco, S.A.U.”. En base a la misma resulta claro que el Registrador debió exigir la previa presentación de un documento fehaciente en que se identificara específicamente que la concreta hipoteca (con datos registrales de la finca - garantía real) inscrita inicialmente a favor de “Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja” formaba parte integrante del patrimonio segregado por ésta y aportado a “Ibercaja Banco, S.A.U.”, sin que pueda bastar para ello la mera referencia en la Escritura de novación de hipoteca de dicho título de sucesión universal en fecha de 20 de julio de 2012, pues en la misma no se contenía ni reseñaba documento fehaciente alguno que permitiera concluir que dicha hipoteca estaba incluida en el patrimonio segregado, transmitido por título universal en fecha 22 de septiembre 2011, ni se solicitaba la inscripción previa de la misma a favor de “Ibercaja Banco, S.A.U.” como puede comprobarse en los archivos del propio Registro. Del mismo modo, la inscripción de la transmisión de negocio bancario en el Registro Mercantil de Zaragoza, pese a ser un requisito necesario para la inscripción de dicha transmisión, no es requisito suficiente, por aplicación del art. 16 LH interpretado a la luz de la Doctrina de la DGRN. Tercero.– Conclusión En definitiva, entendemos que procede la rectificación del error detectado en la inscripción 7.^a, el cual es además fácilmente subsanable si el patrimonio segregado y aportado en título universal a “Ibercaja Banco, S.A.U.” en fecha 22 de septiembre de 2011 realmente contenía este concreto derecho de hipoteca, por lo que solicitamos que por la Sra. Registradora se subsane el error detectado, requiriendo a la entidad “Ibercaja Banco, S.A.U.” para que aporte en plazo razonable un documento fehaciente que acredite tal extremo, como puede ser un acta notarial complementaria o certificación del Libro Contable Especial de dicha hipoteca, de llevanza legal obligatoria».

IV

La registradora de la Propiedad de Barcelona número 21 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 16, 20, 38, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015 y 14 de marzo de 2016, entre otras.

1. Se debate en este expediente si puede practicarse la rectificación de una inscripción de novación de hipoteca ya practicada en lo referente al cambio de titularidad de la hipoteca que se hizo constar en dicha inscripción.

2. El recurso no puede prosperar. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma 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 en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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 de la hipoteca 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.

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, 22 de junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.