

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7079 *Resolución de 19 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granollers n.º 3, por la que se suspende la solicitud de inscripción del derecho real de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don J. G. G. y doña A. G. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granollers número 3, don Antonio Cumella Gaminde, por la que se suspende la solicitud de inscripción del derecho real de hipoteca inscrito a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», en favor del FAT 2015 de «Blackstore Groip», por razón de falta de legitimación para solicitar la inscripción y de falta de presentación de documentación hábil para generar la mutación jurídico real pretendida.

Hechos

I

Mediante escrito de fecha 7 de agosto de 2019, suscrito por don C. G. S., presidente de «La Asociación Unión Usuarios Bancarios», obrando -según mera manifestación- como mandatario verbal de los consortes propietarios de la finca registral número 2.842 de Sant Antoni de Vilamajor, don J. G. G. y doña A. G. P., en unión de un «informe pericial» de fecha 31 de octubre de 2018; posteriormente adicionado con un nuevo escrito de fecha 19 de agosto de 2019, se solicitó la rectificación de la inscripción 21.^a del historial jurídico de la relacionada finca, relativa a un derecho real de hipoteca inscrito a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». En concreto, se solicitaba que se cancelase la citada inscripción 21.^a en cuanto a la titularidad registral de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», que traía causa de las inscripciones 17.^a y 19.^a de constitución de hipoteca y de novación de la misma a favor de «Caixa d'Estalvis de Catalunya», a fin de que dicha hipoteca quede inscrita a favor del fondo de titulización de activos FTA 2015 de «Blackstore Groip».

II

Presentado el día 7 de agosto de 2019 dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Granollers número 3, no fue objeto de presentación en el libro Diario de la Oficina por tratarse de un documento privado carente de idoneidad para provocar un asiento registral. Con fecha 6 de septiembre de 2019 se adicionó la referida documentación con una fotocopia de la escritura de crédito hipotecario que motivó la inscripción 17.^a a favor de «Caixa d'Estalvis de Catalunya», en la que figuraba la numeración de la cuenta de crédito abierta, y con la impresión de una fotografía de un recibo de pago en el que aparecía como acreedor «FTA 2015» y como «presentadora» «BBVA». Todos los referidos documentos fueron retirados y vueltos a presentar en el Registro y objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

I. Los consortes D. J. G. G. y D.^a A. G. P. son propietarios, por mitades indivisas, de la finca n.º 2842 de Sant Antoni de Vilamajor (Barcelona), que adquirieron por título de compraventa en méritos de la escritura autorizada en fecha 30 de mayo de 1996 por el

Notario de Granollers, D. Javier Franch Valverde, bajo el número 905 de protocolo (inscripción 10.^a).

II. La finca n.º 2842 de Sant Antoni de Vilamajor constituye la vivienda habitual de los citados cónyuges, y se describe como sigue: Urbana.–Vivienda unifamiliar aislada, en la parcela de terreno señalada (...), de Sant Antoni de Vilamajor, con una superficie de novecientos noventa y un metros treinta y cuatro decímetros cuadrados, iguales a 26.238'79 palmos cuadrados. Se compone de planta baja, con una superficie construida de ciento sesenta y tres metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados, más quince metros cuarenta y dos decímetros cuadrados de porches y planta altillo de ciento siete metros setenta y seis decímetros cuadrados, de los que nueve metros siete decímetros cuadrados son terrazas, con una superficie en total de doscientos ochenta y seis metros setenta y tres decímetros cuadrados. Linda: Este, uno de sus frentes, con calle de la Urbanización; izquierda, Norte, otro frente, con calle de la Urbanización, recayente en término de Sant Pere de Vilamajor; Oeste, con parcela número 146; y Sur, con parcela número 141.

III. Mediante escritura autorizada en fecha 11 de mayo de 2007 por el Notario de Granollers, D. José Poyatos Díaz, bajo el número 907 de protocolo, la entidad “Caixa d’Estalvis de Catalunya” concedió a los consortes una disponibilidad de crédito hasta un límite de 330.000 euros; y en garantía del saldo definitivo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito abierta a estos efectos se constituyó hipoteca de máximo a favor de la entidad acreedora (inscripción 17.^a).

IV. Mediante escritura autorizada en fecha 19 de febrero de 2009 por el Notario de Granollers, D. José Poyatos Díaz, bajo el número de protocolo 254, se formalizó novación modificativa de la hipoteca de la inscripción 17.^a (inscripción 19.^a).

V. Mediante instancia suscrita en Barcelona el día 14 de marzo de 2019 por los representantes de la entidad “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.” se solicitó la inscripción a favor de ésta de la hipoteca de las inscripciones 17.^a y 19.^a en virtud de las modificaciones estructurales (fusión, segregación y fusión por absorción) acontecidas en el acreedor originario: “Caixa d’Estalvis de Catalunya” - “Caixa d’Estalvis de Catalunya, Tarragona y Manresa” - “Catalunya Banc, S.A.” - “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.” (inscripción 21.^a).

VI. Mediante escrito de fecha 7 de agosto de 2019, suscrito por D. C. G. S., presidente de la “La Asociación Unión Usuarios Bancarios”, obrando -según manifestó- como mandatario de los consortes propietarios de la finca n.º 2842 de Sant Antoni de Vilamajor, en unión de un “informe pericial” de fecha 31 de octubre de 2018; posteriormente adicionado con un nuevo escrito de fecha 19 de agosto de 2019 (Entrada 5213/2019), se solicita la rectificación de la inscripción 21.^a del historial jurídico de la relacionada finca; es decir, la que refleja a “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.” como titular de la hipoteca de las inscripciones 17.^a y 19.^a, a fin de ésta quede inscrita a favor del fondo de titulización de activos FTA 2015.

VII. En fecha 6 de septiembre de 2019 se adiciona la documentación con una fotocopia de la escritura de crédito hipotecario que motivó la inscripción 17.^a, en la que figura la numeración de la cuenta de crédito abierta, y con la impresión de una fotografía de un recibo de pago en el que aparece como acreedor “FTA 2015” y como “presentadora” “BBVA”. Tras su retirada, se presenta de nuevo la documentación con esta fecha.

Fundamentos jurídicos.

Conforme al artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Preceptúa por su parte el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que, para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo 2, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

La Dirección General de los Registros y del Notariado (véase, por todas, la Resolución de 4 de junio de 2018) tiene establecido que dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 LH), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. La negativa a la práctica de un asiento de presentación deberá realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

Cuestión distinta de la mencionada ausencia de titulación auténtica, que impide la práctica del asiento de presentación, es el de la posibilidad legal de inscripción de bienes inmuebles y derechos reales (especialmente derechos de hipoteca) a favor de los fondos de titulación hipotecaria, en la hipótesis de que se obtenga y presente en esta Oficina una copia auténtica de la escritura de constitución del FTA 2015, autorizada en fecha 15 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona, D. Joan Carles Ollé Favaró, bajo el número 593 de su protocolo.

Dicha posibilidad viene confirmada por el artículo 9 e) LH, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio (La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones) y, especialmente, por el artículo 16.3 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (Se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulación).

Como recuerda la Resolución de 1 de agosto de 2014, este tema fue ya abordado en la reforma del artículo 11 RH, llevada a cabo por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que admitió la inscripción de bienes inmuebles y derechos reales a favor de fondos de pensiones, de inversión y de titulación hipotecaria. En dicho artículo se recogían supuestos excepcionales de inscripción a favor de entidades sin personalidad jurídica, que no obstante formaban patrimonios separados con un régimen jurídico propio. Dicho artículo, sin embargo, fue declarado nulo por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 31 de enero de 2001, por entender que se contravenía el principio de reserva de ley por razón de la materia. La cuestión quedó zanjada por el artículo 27 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, que dio nueva redacción al párrafo final del apartado 2 de la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la Legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al Sistema Financiero. En la nueva redacción dicho precepto legal permite considerar a los fondos de titulación como titulares registrales de fincas o derechos.

Ahora bien, en el caso presente existe un problema añadido al de la falta de título formal, que deriva del principio de salvaguardia de los asientos registrales por los Tribunales de Justicia (artículo 1.3 LH), principio éste que se inspira en la defensa material de los derechos publicados por el Registro y que exige, para provocar la toma de razón de cualquier modificación jurídico-real en el Registro, que concurra el consentimiento del titular registral –“Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.”– o se obtenga una resolución judicial que así lo ordene.

La inscripción 21.^a en el historial jurídico de la finca n.º 2842 de Sant Antoni de Vilamajor refleja que la hipoteca de las inscripciones 17.^a y 19.^a pertenece a la entidad “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.” y, por consiguiente, cualquier rectificación que se pretenda del citado asiento exigirá consentimiento de su titular o, en su defecto, resolución judicial –artículo 40 d) LH–.

Calificación negativa.

El Registrador que suscribe, a la vista de los antecedentes fácticos y jurídicos examinados, acuerda denegar la práctica del asiento de presentación en el Libro Diario.

Para obtener la inscripción de la hipoteca a favor del FTA 2015 deberá:

– presentarse una copia auténtica de la citada escritura de constitución del FTA 2015;

– acreditarse de forma fehaciente que el crédito hipotecario a que se refieren las inscripciones 17.^a y 19.^a de la finca n.º 2842 de Sant Antoni de Vilamajor fue objeto de cesión y transmisión al FTA 2015; y

– obtener el consentimiento de la entidad financiera “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.” o, en su defecto, una resolución judicial.

La anterior calificación registral negativa podrá (...)

Granollers, a 4 de noviembre de 2019 (firma ilegible) Fdo. Antonio Cumella Gaminde. Registrador de la Propiedad de Granollers 3.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. G. y doña A. G. P. interpusieron recurso el día 25 de noviembre de 2019 mediante escrito dirigido a la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas del Departament de Justicia de la Generalitat de Catalunya, en el que constaban los siguientes argumentos:

«Por medio del presente escrito, venimos a solicitar a la Dirección General, en su potestad como Autoridad, que impida un Fraude de Ley, al permitir, que un tercero, que no tiene nada que ver con el Contrato de Crédito y con la Garantía Hipotecaria, que se ofreció en su día, contra la Vivienda de la que somos Propietarios por Título Legítimo, finca 2.842, se inscriba o se postule como acreedor y/o prestamista, cuando nunca lo ha sido, ni existe Título alguno por el cual se pueda postular como tal en el contrato.

Con fecha 7 de agosto del 2019, esta parte, vino a solicitar la Nulidad de Pleno Derecho de la Inscripción 21.^a, que ejecutó la mercantil Banco de Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., rectificando las inscripciones 17.^a y 19.^a de la finca registral 2.842, postulándose como Acreedor Hipotecario y/o Prestamista, cuando nunca la ha sido.

Es de dominio público, que las entidades de Cajas de Ahorros, entre la que se encuentra la desaparecida Caja de Ahorros de Catalunya que posteriormente después de varias Fusiones por Absorción se convirtió en el banco Cataluña Banc S.A., luego por imperativo legal el Contrato pasó a manos de la Sareb, para posteriormente, una vez pagado con los Fondos Públicos recibidos, pasar a manos de un tercero con domicilio fuera del estado español, Transmisiones del Contrato que ha sido reconocido expresamente por escrito por la propia Presidencia del BBVA:

1.º En 9 de Julio del 2010. el Negocio bancario en su integridad es asumido por el nuevo banco. Cataluña Banc S.A., no consta dicha Transmisión en la Hoja Registra [sic] N.º 2.842, y esto era de dominio público.

2.º Con fecha 16 de agosto del 2018, Presidencia del BBVA: reconoce abiertamente y por escrito, que con fecha 28 de diciembre del 2012. Transmitió la “Cartera Hércules” a la Sareb, documento que se ha protocolizado ante Notario de La Roca del Valles, en su número 632.

3.º También en dicha fecha, y en el mismo Protocolo Notarial, el BBVA reconoce expresamente, que los mismos “Contratos” que fueron Transmitidos a la Sareb, se vuelven a “Vender” a The Blackstore Groip, en fecha 17 de Julio del 2014. ante Notario.

4.º El BBVA reconoce expresamente que los mismos “Contratos” que componen la “Cartera Hércules”, entre los que se encuentran los de la finca 2.842, se vuelven a “Vender” por Precio a FTA 2015, Fondo de Titulización (...)

En la Hoja Registral, no aparecen ni quedan reflejados, ninguna de las Transmisiones de los Contratos entre las empresas citadas, ni tampoco consta inscrito la Transmisión del Contrato a la Sareb, previo pago por el FROB del 63,00% del valor en Libros, condiciones imperativas para que B.B.V.A. absorbiera el resto del negocio bancario.

Habida cuenta de que prevalece, sobre cualquier otra cuestión, el “Principio de Tracto Sucesivo Registral”, a no ser de que se esté ante el ocultamiento de la inexistencia de título falso y nulidad del negocio jurídico celebrado entre terceros, para contrariar el orden público, y para provocar engaño bastante a esta parte, al postularse un tercero sin ser ni parte, ni acreedor ni prestamista en el Contrato original.

Atendiendo a lo dispuesto en los Arts. 33 y 34 de la LH., atendiendo Sentencias del Tribunal Supremo, 709/2002, 5/2/2002, señala que: “constituye el orden público la expresión que se le da a la función de los principios generales del derecho en el ámbito de la autonomía privada, consistente en limitar su desenvolvimiento en lo que los vulnera y que, básicamente, hoy han de tenerse en cuenta, como integrantes del orden público, los derechos fundamentales reconocidos en la Constitución”, así como la Sentencia de lo Contencioso del TS, n.º 3054/2008, 19/6/2008, que entiende al “orden público como el conjunto de aquellos valores fundamentales e irrenunciables sobre los que se apoya nuestro entero ordenamiento jurídico”.

En definitiva se trata de que tanto la Dirección General a la que vengo a dirigirme como el propio Registro de la Propiedad, preserven los Valores y Derechos recogidos en nuestra Constitución, por todo lo anterior, vengo a formular en tiempo y forma, lo solicitado, y se sirvan emitir los preceptivos requerimientos al presunto acreedor prestamista, para que aporte dentro del plazo legal correspondiente copia auténtica de todos y cada uno de las Transmisiones habidas, del Contrato ofertado en su día por la Caja de Ahorros de Cataluña, desde la desaparición de la Caja mencionada hasta la actualidad, con mención expresa a la identificación del Contrato del que soy titular, así como de todas o cualquier cantidad dinerada que hayan recuperado y/o anticipado, por imperativo legal por causa de mi Contrato y de la Garantía sobre la Finca 2.842, de Sant Antoni de Vilamajor.

En definitiva se trata de que esta Dirección General y el propio Registrador, disponen de autoridad suficiente, para exigir la documental que refleje la veracidad registral con la veracidad contractual, según las sanas reglas del Art. 1 y 38 de la LH.

Solicitamos:

Que se nos facilite copia tanto de los requerimientos realizados tanto por el Registro como por esta Dirección General al BBVA, así como copia de cualquier documento que se aporte al presente Escrito de Petición de Nulidad de las inscripciones que ha ejecutado el BBVA en la Finca mencionada.

Así como que, previa Nulidad de Pleno Derecho de la Inscripción 21.ª, por parte del BBVA: se proceda por esta Dirección General, a exigir al BBVA y a Terceros, que aporten los Títulos Originales de todas las Transmisiones del Activo Financiero que soporta la Finca 2842, como Garantía y de la cual somos Titulares Propietarios por Título Legítimo, se inscriban y quede constancia de las mismas en la Hoja Registral de la Finca 2.842 de Sant Antoni de Vilamajor. De común acuerdo con lo dispuesto en los “Principios sobre Tracto Sucesivo Registral” y “Principios de Información Registral”, de no ser así, esta Dirección General amparará [sic] el Fraude ejecutado por el BBVA, en contra de dichos Principios.»

IV

El registrador de la Propiedad de Granollers número 3 emitió, el día 3 de diciembre de 2019, el preceptivo informe confirmando su negativa a practicar la presentación del escrito en el Libro Diario, y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 149.1 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9.e), 17, 24, 33, 34, 38, 40.d), 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1, 39 y 420 del Reglamento Hipotecario; 16.3 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial; 27 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10, 17 y 31 de enero de 2001, de 5 de febrero de 2002 y 15 de diciembre de 2005, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008, 18 de enero de 2012, 2 de abril de 2013, 1 y 11 de agosto y 10 de octubre de 2014, 1 de junio de 2016 y 4 y 10 de junio y 10 de octubre de 2018.

1. Como cuestión previa debe señalarse que aunque el escrito de recurso aparece dirigido a la «Dirección General de Derecho i de Entidades Jurídicas del Departament de Justicia de la Generalitat de Catalunya»; el registrador de la Propiedad en aplicación de las reglas competenciales establecidas por el artículo 324 de la Ley Hipotecaria y la interpretación mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones, ha elevado correctamente el mismo a este Centro Directivo, ya que las cuestiones sobre las que versa: título hábil para la presentación en el Registro de la Propiedad y métodos para anular las inscripciones registrales, son competencia exclusiva estatal al recaer dentro del ámbito de ordenación de los registros e instrumentos públicos (artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española).

2. Igualmente debe precisarse que los recurrentes en el escrito presentado contra la nota de calificación registral, propiamente no entablan un recurso con la denegación por registrador de la presentación en el Libro Diario de la instancia por ellos, y en consecuencia de la inscripción de la misma, sino que se limitan a solicitar, reiterando su contenido, que se declare la nulidad de pleno derecho de la inscripción 21.ª de la finca registral 2.842, referida a una hipoteca inscrita a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», se proceda a exigir a esa entidad y a las demás que procedan la aportación de copias autorizadas de los títulos transmisivos de dicha hipoteca reflejados en el Hecho III, y, finalmente, obtenidos los mismos se inscriba dicha hipoteca a favor del fondo de titulación de activos al cual pertenecen.

Pues bien, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del registro en que debe inscribirse el negocio celebrado es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura, ni tampoco aquellos defectos puestos de manifiesto en el nota de calificación que no hubieran sido objeto de impugnación.

Así, como afirmó este Centro Directivo entre otras en la Resolución de 18 de enero de 2012, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado; pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud o nulidad en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto; lo cual no es competencia de esta Dirección General, que tampoco puede exigir a las parte enfrentadas a aportación de las copias autorizadas de sus títulos de propiedad para su inscripción registral.

3. Concretamente el artículo 40, letra d), de la Ley Hipotecaria dispone que «la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: (...) d) Cuando la

inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente (...)).».

De este artículo resulta que, a falta de la voluntad del titular registral de la inscripción de hipoteca, «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», la misma solo podrá ser anuladas por la autoridad judicial, previa interposición por la persona interesada en ello de la correspondiente demanda declarativa, con demanda de aquella entidad.

En definitiva, los asientos del Registro, una vez practicados, según dispone el artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria «están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», y, por tanto, para su rectificación se requiere el consentimiento del titular registral o resolución judicial, ya que es requisito esencial de nuestro sistema que el titular registral tenga intervención en todos los expedientes que afecten a sus derechos. En este sentido, el artículo 24 de la Constitución Española (en cuanto que proscribiera la indefensión) y el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo, según el cual (párrafos primero y segundo): «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

Por ello, en supuestos como el presente en que no se dan los requisitos para la cancelación, ni el registrador es competente para decretar la misma, ni el recurso procedimiento hábil para acordarla, sino que lo serán los tribunales, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente con la intervención del titular registral se obtenga sentencia firme acordando la nulidad y soliciten al titular extrarregistral del derecho de que se trate o al notario autorizante del documento o documentos de adquisición, si procede, la entrega de copia autorizada de las correspondientes escrituras públicas.

4. En cuanto a la práctica del asiento de presentación, el artículo 420 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. 2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios. 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»; y en este caso se nos encontramos, como ya se ha visto, ante un documento privado (solicitud y fotocopias de escrituras públicas) que no pueden provocar operación registral alguna y carecen de eficacia registral.

Por su parte, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, como regla general que, para que puedan ser inscritos los negocios o actos jurídicos inscribibles que se expresan en el artículo 2, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos; siendo las únicas excepciones las expresamente recogidas en la legislación hipotecaria, entre las que no se encuentra el documento privado objeto de este expediente.

Y todo ello sin perjuicio, como señala en registrador de la Propiedad, de la posibilidad de inscripción de bienes inmuebles y derechos reales a favor de los fondos de titulización hipotecaria, no obstante carecer de personalidad jurídica, si se presenta una copia auténtica (no simples fotocopias) de la escritura de constitución del «FTA 2015» y los demás documentos intermedios que fueren necesarios (artículos 9.e) de la Ley Hipotecaria y 16.3 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación

empresarial) y el titular registral consiente en la cancelación de su inscripción o ésta es ordenada por los tribunales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y ratificar la nota de calificación del registrador.

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, 19 de febrero de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.