

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19170 *Resolución de 26 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Manzanares, por la que se suspende la cancelación de un asiento de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña A. B. D., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Combustibles La Solana, S.L.» contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Manzanares, doña Josefa Porras Delgado, por la que se suspende la cancelación de un asiento de hipoteca.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 4 de julio de 2019 por el Juzgado de lo Penal número 3 de Ciudad Real, en el procedimiento seguido a instancia de «Combustibles La Solana, S.L.» frente a la entidad «Hortícola Solanera, S.L.U.», don G. J. A. y don J. C. T. R., se declaraba la nulidad de la compraventa efectuada por don G. J. A. a favor de la entidad «Hortícola Solanera, S.L.U.» formalizada en escritura otorgada el día 27 de junio de 2014 ante la notaria de La Solana, doña Marta Muñoz Mascaraque, con el número 531 de protocolo, que causó la inscripción 12.^a, de fecha 8 de septiembre de 2014, de la finca registral número 28.416 del Registro de la Propiedad de Manzanares.

La citada finca figuraba gravada en el Registro con una hipoteca constituida por «Hortícola Solanera, S.L.U.» a favor de «Banco Popular, S.A.» por escritura otorgada el día 27 de junio de 2014 por la referida notaria con el número 532 de protocolo, que causó la inscripción 13.^a, de fecha 8 de septiembre de 2014. Con posterioridad a la inscripción de hipoteca, figuraba practicada, con fecha 2 de junio de 2016, anotación letra J de querrela como medida cautelar, sobre declaración de nulidad de la transmisión operada por la escritura antes relacionada. De la citada anotación, resultaba que el procedimiento se seguía contra la entidad «Hortícola Solanera, S.L.U.», don G. J. A. y don J. C. T. R. por un presunto delito de frustración de la ejecución, a instancia de «Combustibles La Solana, S.L.».

II

Presentado el día 7 de junio de 2021 testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Manzanares, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 1797 Diario 138.

Previo examen y calificación del documento presentado a las 16 horas y 43 minutos del día siete de junio de dos mil veintiuno, con el asiento de presentación 1797 del Diario 138, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, sentencia del Juzgado de Lo Penal número tres de Ciudad Real número 296/2019 y Auto del mismo Juzgado de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, fue presentado el día y hora y bajo el asiento de presentación arriba indicado,

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

– No se ha cancelado La hipoteca de la inscripción 13.^a que grava la finca a favor del Banco Popular Español SA, que es posterior a la compraventa de la que ahora se declara la nulidad

Fundamentos de Derecho:

– Se suspende la cancelación de la hipoteca de la inscripción 13.^a de la finca, que es posterior a la compraventa de la que ahora se declara la nulidad por no constar que el titular de la misma el Banco Popular Español S.A. ha sido parte en el procedimiento en el que se ha declarado la nulidad, todo ello de conformidad con el Artículo 20 de la Ley Hipotecaria y del Principio de Tutela Judicial Efectiva, manteniéndose en consecuencia la inscripción de compraventa que se ha declarado nula únicamente en cuanto sea necesario para sustentar la hipoteca que no se cancela.

En su virtud, acuerdo practicar las inscripciones siguientes en las fincas:

Finca: N.º 28416, Idufir: 13008000139236, inscrita en el Tomo: 1.221, Libro: 550 de Manzanares, Folio: 225, Inscripción 14.^a y suspender la cancelación de la hipoteca de la inscripción 13.^a por los motivos expuestos.

La titularidad y cargas de la/s finca/s a la/s que se refiere el documento resultan de la/s nota/s simple/s informativa/s que se adjunta/n.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y con los efectos de los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la presente nota de calificación, podrá (...)

La registradora de la Propiedad interina Josefa Porras Delgado (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Josefa Porras Delgado registrador/a de Registro Propiedad de Valdepeñas [sic] a día treinta de junio del año dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. B. D., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Combustibles La Solana, S.L.» interpuso recurso el día 30 de julio de 2021 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Primera.–El Juzgado n.º 3 en lo Penal de Ciudad Real libró mandamiento al Registro de la Propiedad comunicando la nulidad de la compraventa de la finca 28.416 e interesando la cancelación de la hipoteca que grava dicha finca a favor del Banco Popular, que fue presentado en el Registro de la Propiedad Manzanares para su inscripción y consta en sus archivos (...)

Segunda.–El Registrador de la Propiedad suspendió la cancelación de la hipoteca, efectuando una calificación negativa con fundamento en que el Banco Popular no había sido llamado al procedimiento penal y que la hipoteca que grava la finca fue posterior a la compraventa anulada por sentencia penal (...)

Tercera.–La hipoteca, cuya cancelación suspende la resolución recurrida, tuvo por única y exclusiva causa simular el pago del precio de la finca 28416 entre los condenados en la causa penal, G. J. A. (vendedor) y Hortícola Solanera, con la participación de J. C. T. (administrador de la mercantil). De hecho, el préstamo hipotecario que origen a la carga hipotecaria inscrita no es posterior a la compraventa anulada por causa ilícita, sino simultánea a la misma.

Cuarta.–I) Entre los requisitos exigidos por el artículo 1261 CC para la existencia de un contrato, se encuentra la causa de la obligación que se establezca. En el caso de una

compraventa de un bien inmueble, al tratarse de un contrato oneroso, esa causa se representa, en la entrega del bien por el vendedor y el pago del precio por el comprador.

El artículo 1275 del Código Civil establece que la nulidad de la compraventa con causa ilícita. Un contrato no puede producir efecto alguno.

En el presente caso estamos ante una causa ilícita constitutiva de delito, el alzamiento de bienes. Este delito, que ha sido comprobado y sancionado penalmente, tuvo por finalidad frustrar la ejecución de un título judicial (ETJ 589/2010) que tramita ante el Juzgado de Civil n.º 2 de Manzanares.

En este sentido la suspensión de la cancelación de la hipoteca va en contra de lo establecido por el 33 de la Ley Hipotecaria porque la hipoteca fue constituida con causa ilícita ex delicto al partir la constitución del derecho real del acto inválido de compraventa.

II) Las consecuencias derivadas de la declaración de nulidad contractual se orientan a la colocación de las partes contratantes económicamente en el punto anterior a la contratación anulada, de tal modo que la misma no produzca efecto alguno.

En este caso, además, se debe también colocar al acreedor (y víctima del delito) en la posición en que se encontraba antes de que tuviera lugar la compraventa que fue anulada por sentencia penal.

Es claro es que, si se acredita la vinculación de la compraventa con el préstamo hipotecario, la nulidad del primero supone también la segunda porque el contrato de préstamo tiene su fundamento en la suscripción del contrato de compraventa y su celebración sólo es explicable con designio de su financiación.

La STS núm. 167/2008, de 14 de abril, Sala Penal, establece que:

«En principio, no existe obstáculo jurídico alguno para la declaración de nulidad, en el mismo proceso penal, de aquellos negocios jurídicos que sirven de falsa cobertura para la obtención de un lucro económico a costa de un tercero.

Esta Sala ha afirmado de forma reiterada, básicamente en relación con la responsabilidad civil derivada del delito de alzamiento de bienes, que en esta clase de infracciones penales la reparación civil no se produce ordinariamente a través de una indemnización de perjuicios, sino por medio de la restitución de la cosa (artículos 109 a 111 del Código Penal) que indebidamente salió del patrimonio del deudor o de la declaración de nulidad de los gravámenes ilícitamente constituidos.»

También:

«Dicha puntualización resulta todavía más pertinente en supuestos como el presente en el que no entra en juego el principio de irrevindicabilidad de los bienes enajenados al no existir terceros adquirentes de buena fe con título registralmente inscrito.

Por ello, lo que procede es la restauración del orden jurídico alterado por las acciones fraudulentas, declarando la nulidad de los negocios jurídicos así otorgados, con la cancelación de las inscripciones en el Registro de la Propiedad, reponiendo los inmuebles objeto de la disposición a la situación jurídica preexistente y reintegrando de esta forma al patrimonio del deudor los bienes indebidamente sustraídos del mismo, siendo ésta en buena técnica jurídica la consecuencia jurídica del delito de alzamiento de bienes en sede de responsabilidad civil en el presente caso.» (TS 2.ª 31-10-06 y 15-11-02).

III) Cabe destacar que el contrato de compraventa y el préstamo hipotecario que sirve para abonar su precio, fueron el instrumento a través del que se canalizó el delito de alzamiento de bienes con la finalidad de sustraer los bienes a Combustibles La Solana SL, por lo que no puede deslindarse compraventa y préstamo hipotecario.

IV) La sentencia dictada en el procedimiento penal declara la nulidad del contrato de compraventa en su integridad, y no desglosando las obligaciones que el mismo contiene, siendo el pago del precio mediante el préstamo hipotecario una parte fundamental de la operación, en cuanto afecta a uno de los pilares del contrato de compraventa, cual es el precio.

V) Los efectos de la nulidad establecidos en el art. 1305 del C. Civil son aplicables al caso, y se debe interpretar -y aplicar- en el sentido de que la nulidad afecta a todas las obligaciones derivadas del contrato, y no solo a la restitución del bien.

VI) El Banco Popular no se vería injustamente perjudicado con la cancelación de la hipoteca toda vez que su deudor, Hortícola Solanera SL, cuenta con patrimonio suficiente -y avales o garantías - para hacer frente al resto del capital prestado.

Cabe destacar que la hipoteca cuya cancelación se ha suspendido no sólo grava la finca 28416, sino que también grava otras 10 fincas más del deudor; también que quedan menos de 3 años para que cumpla el plazo de su amortización total. Por tanto, ningún perjuicio puede suponer para el Banco Popular la cancelación de la inscripción de la carga porque tiene otras 10 fincas que embargar en caso de impago.

Paradójicamente, la resolución que ahora recurrimos, al suspender la cancelación de la carga hipotecaria consolida la maniobra delictiva e impide que Combustibles La Solana, acreedor del titular del inmueble que busca cobrar su crédito desde hace más de una década, pueda alcanzar su legítimo objetivo, toda vez que la carga hipotecaria supone un obstáculo cuasi insalvable a efectos del apremio del bien inmueble.

En su virtud, solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que teniendo por presentado este escrito, con los documentos acompañados, se sirva admitirlo, por interpuesto recurso potestativo en tiempo y forma contra calificación registral emitida por la Registradora de la Propiedad de Manzanares y en base a las alegaciones efectuadas, y deje sin efecto la referida calificación registral, ordenando en su lugar la cancelación de la hipoteca de la inscripción n.º 13 que grava la finca 28.416 de Manzanares, a que dicha calificación negativa se refiere».

IV

La registradora de la Propiedad titular de Manzanares, doña Eva Leal Colino, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 538 a 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100 y 166 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, números 266/2015, de 14 de diciembre, y 200/2016 de 28 de noviembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo de 1998, 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 10 de enero y 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 25 de abril, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero y 9, 10, 20 y 27 de julio de 2018 y 4 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de julio de 2021.

1. Mediante testimonio expedido por Juzgado de lo Penal se declara la nulidad de la compraventa de una finca y se ordena la cancelación de la hipoteca que grava dicha finca a favor de «Banco Popular, S.A.». La registradora practica la cancelación de la inscripción de la compraventa al haber sido los titulares registrales parte en el procedimiento penal, pero suspende la cancelación de la hipoteca por no resultar del mandamiento que «Banco Popular, S.A.» -como titular registral de la hipoteca- haya sido demandado. La entidad recurrente entiende que también procede la cancelación de la

hipoteca porque el préstamo hipotecario sirvió para abonar el precio de la compraventa que fue el instrumento a través del que se canalizó el delito de alzamiento de bienes.

2. Como ha afirmado de forma reiterada la Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

4. En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte»».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

5. Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 24 de marzo de 1998 con ocasión de la práctica de una anotación preventiva de demanda, la no extensión a los titulares de los gravámenes recayentes sobre la finca de la condición de demandados únicamente repercutiría en la inoperancia frente a ellos y sus respectivos

asientos registrales, de la sentencia que en su día se dictase, pues, así lo imponen el principio constitucional de tutela judicial efectiva de los derechos, con exclusión de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española), la ineficacia relativa de la cosa juzgada (artículo 1252 del Código Civil), y la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículos 1, 38, 40 y 220 de la Ley Hipotecaria).

6. Debe recordarse también la doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., entre otras, Resolución de 27 de julio de 2018, que recoge otras muchas, como las Resoluciones de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000, 9 de septiembre de 2004, 19 de diciembre de 2006 y 25 de noviembre de 2014), que aunque no es posible la constatación registral de la mera interposición de querrela, ello no obsta a que, cuando en la querrela se haga valer no sólo la acción penal sino también la civil, pueda extenderse anotación preventiva para reflejar el ejercicio de ésta, porque, conforme al artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, el objeto de la anotación de demanda es el ejercicio de una acción de trascendencia real inmobiliaria, siendo indiferente el procedimiento a través del cual ésta se hace valer y, consiguientemente, el vehículo formal que para ello se emplee, demanda o querrela. Para ello será necesario pues, en todo caso, que del mandamiento judicial resulte el contenido de la acción civil ejercitada o se adjunte al mismo el texto de la querrela en que se recoja el correspondiente suplico.

7. Por tanto, no constando anotación preventiva de la querrela con interposición de acción civil, practicada con anterioridad al asiento de hipoteca, ni habiendo sido llamado al procedimiento el titular registral de la misma, no cabe sino confirmar la calificación registral, por exigencias del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), en aplicación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 26 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.