

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**27051** *Resolución de 25 de noviembre de 2024, 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 Altea, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por don D. G. J., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Levantina de Proyectos 2.024, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Altea, don José Luis Valle Muñoz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 31 de mayo de 2024 por el notario de Elche, don Francisco José Tornel López, la mercantil «Rivierahus Spania, SL» adjudicó en pago de deudas a la mercantil «Levantina de Proyectos 2.024, SL» la finca registral número 18.900 del término Municipal de La Nucía.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Altea, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación a la escritura autorizada el día 31/05/2024 por el Notario Francisco José Tornel López con número de protocolo 2370/2024 presentado por G. J., D. en fecha 31/05/2024 con el número de entrada 3928 con el número de asiento 324 del Diario 2024 calificado el mismo se observa:

Hechos.

Sobre fincas de procedencia de la finca registral 18900 del término municipal de La Nucía –que ahora es objeto de transmisión–, fueron canceladas las siguientes inscripciones/anotaciones:

1. inscripción 11.<sup>a</sup> de la finca de origen 9.000 de La Nucía, la 13.<sup>a</sup> de la finca origen 245, la 10.<sup>a</sup> de la finca origen 5.107, la 11.<sup>a</sup> de la finca 8.314, y la 10.<sup>a</sup> de la 3.547 en la que la entidad Norvik Security Services S.L.U, adquirió dichas fincas de origen, practicada el catorce de junio de dos mil veintitrés en virtud de escritura otorgada el treinta de marzo de dos mil veintitrés por el notario de Madrid don José Ignacio Rivas Guardo.

2. inscripción 13.<sup>a</sup> de la finca de origen 9.000 de La Nucía, la 15.<sup>a</sup> de la finca origen 245, la 12.<sup>a</sup> de la finca origen 5.107, la 13.<sup>a</sup> de la finca 8.314, y la 12.<sup>a</sup> de la 3.547 en la que la entidad Rivierahus Spania S.L, adquirió dichas fincas de origen, practicada el veintitrés de noviembre de dos mil veintitrés en virtud de escrituras otorgadas el diez de noviembre de dos mil veintitrés por el notario de Almoradí don Luis Lorenzo Serra.

3. inscripciones de hipoteca: la 12.<sup>a</sup> de la finca de origen 9.000 de La Nucía, la 14.<sup>a</sup> de la finca origen 245, la 11.<sup>a</sup> de la finca origen 5.107, la 12.<sup>a</sup> de la finca 8.314 y la 11.<sup>a</sup> de la 3547 a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, practicada el

diecinueve de junio de dos mil veintitrés en virtud de escritura otorgada el veintisiete de abril de dos mil veintitrés por el notario de Madrid don José Ignacio Rivas Guardo;

4. anotaciones de embargo: letra H sobre la finca registral 1.816, letra G sobre las fincas 761 y 763 y letra A de la finca 303, a favor del Ayuntamiento de La Nucía, practicada el seis de julio de dos mil veintitrés dos de febrero de dos mil veintiuno seguido por Suma Gestión Tributaria Diputación de Alicante, se sigue expediente administrativo de apremio número 2021-30-004804

Defecto.

Sobre dicha finca resultante, no pueden practicarse asiento alguna [sic] en tanto no se lleve a cabo la rectificación de la inscripción 1.<sup>a</sup> en cuanto a la constitución de hipoteca, anotación de embargo, y rectificaciones de titularidad.

Fundamentos de Derecho.

Es de aplicación el artículo 17.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística: "En tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal no podrá practicarse asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen."

De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

La presente calificación se comunica a los efectos de retirada del título, y en su caso, a la subsanación de defectos dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación el cual quedará prorrogado durante sesenta días, a partir de la fecha de la recepción de la presente calificación.

Contra esta calificación (...)

El registrador Fdo. José Luis Valle Muñoz Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Valle Muñoz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Altea a día veinticuatro de julio del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. J., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Levantina de Proyectos 2.024, S.L.», interpuso recurso el día 26 de agosto de 2024 alegando lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. La mercantil que suscribe, en fecha 27 de Junio de 2.024, presentó para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Altea, la Escritura Pública por la que adquiriría la finca registral 18.900 del término municipal de La Nucía, suscrita ante el Notario de Elche D. Francisco J. Tornel López, protocolo número 2.370 (...)

Segunda. Se puede observar en la escritura pública (...), que el notario autorizante de la misma, solicitó el mismo día de la firma, la Información Registral que se incorpora a la propia Escritura Pública (página 22 y siguientes del documento notarial) en la que se certifica que la finca objeto de transmisión no tiene más cargas que las propias derivadas de la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación del Sector donde se ubica la parcela. Carga urbanística en la que se subroga expresamente esta mercantil (otorgan cuarto de la Escritura pública).

Tercera. Expresamente indica la información registral que remite el Registrador de la Propiedad de Altea al Notario actuante, que la información registral que facilita, expedida por solicitud notarial, es con carácter continuado conforme al art. 354.a) del Reglamento Hipotecario y 175 del Reglamento Notarial.

El mencionado artículo preceptúa que en dicha información:...se relacionarán su titular y, sintéticamente, los datos esenciales de las cargas vivas que le afecten, deberá comprender no sólo los datos del folio registral... sino también las solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otros Notarios, pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores”.

Es decir, dicha información debería haber advertido (aunque en ese momento la finca no tuviera cargas) que por nota marginal consta que las tuvo y que se cancelaron formalmente (art. 16 del RD 1.093/1997).

Esa información hubiera sido relevante y decisiva a la hora de otorgar nuestro título de propiedad. Tampoco se informó de la “solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otros Notarios”, que tal vez también las hubiera y no se dice nada al respecto; desde ahora solicitamos del Órgano Gubernamental al que nos dirigimos que solicite al Registro de la Propiedad de Altea si había otras solicitudes de otros notarios al momento de facilitar al Notario autorizante de nuestro título la información errónea que se le entregó.

La omisión de esa información está causando a la mercantil abajo firmante importantes perjuicios económicos. En primer lugar la mercantil que suscribe ya ha abonado las primeras cuotas de urbanización giradas por el Ayuntamiento; en concreto se han abonado ya 45.241,51 € en el concepto indicado (...); así mismo se ha pagado el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (...) por importe de 675 €, así como honorarios de Notaría.

Por otro lado, la parcela, gracias a sus condiciones urbanísticas, puede ser segregada en dos parcelas para destinarla a dos viviendas unifamiliares, propósito que esta mercantil tenía ya concertado con un comprador; compraventa que ha sido imposible realizar como consecuencia de la no inscripción.

Además de haber perdido la opción de venta y por tanto de recibir el precio de la misma, esta parte se ve imposibilitada de solicitar un préstamo hipotecario bancario que nos permita seguir soportando las cargas de urbanización que en próximas fechas continuará girando el Ayuntamiento de La Nucía.

Esta parte se ve en la grave situación de haber adquirido un [sic] parcela urbana (confiado en la errónea información registral ofrecida por el Registro de la Propiedad de Altea) por la que se debe abonar importantes gastos de urbanización y sin embargo no poder inscribir su titularidad como consecuencia de la negligente omisión de información del Registro de la Propiedad de Altea. Esta situación podría llegar incluso, en el supuesto de no conseguir los recursos económicos para soportar las cargas de urbanización, que suma subaste la finca por impago de cuotas de urbanización.

Cuarta. Hemos de añadir además que esta mercantil recibió por email de fecha 25 de Julio de 2.024 la Certificación Registral negativa, fechada el 24 de Julio de 2.024, habiéndose presentado el título para su inscripción el día 27 de Junio de 2.024. Es decir se ha superado con creces el plazo de quince días desde la presentación del título en el Registro de la Propiedad (...)

Efectivamente el Registro de la Propiedad de Altea no dictó el acuerdo de calificación dentro del plazo legal. El artículo 18 de la Ley hipotecaria fija en quince días el plazo del que dispone el Registrador para inscribir o dictar el acuerdo de calificación desfavorable. Aunque los días deben ser hábiles, según preceptúa el art. 109 del RH, se observa por una simple operación de suma aritmética que la Calificación ha sido dictada fuera de plazo.

Quinta. Hemos conocido recientemente (una vez estudiado el Proyecto de Reparcelación del que proviene nuestra finca adquirida) que la mercantil que nos transmitió (Rivierahus Spania SL), aportó al Proyecto de Reparcelación 304.504 m2 de suelo aproximadamente, proveniente de 42 fincas iniciales.

De dichas fincas iniciales, tan sólo 13 estaban gravadas con una hipoteca a favor de la Seguridad Social (las cuales tenían una superficie inicial aproximada de 70.299 m<sup>2</sup> de suelo, es decir un 23 % de la superficie total aportada por este propietario); por tanto y en puridad, lo lógico hubiera sido que de las 7 fincas de resultado adjudicadas a la mercantil que nos transmitió (fincas que tienen una edificabilidad total de 60.772 m<sup>2</sup> de techo), tan sólo hubieran salido gravados, con dicha hipoteca, el 23 % del mencionado techo adjudicado, es decir 13.977 m<sup>2</sup> de techo.

Siguiendo con nuestro razonamiento, hemos de indicar que la finca que hemos adquirido tan sólo tiene 395 m<sup>2</sup> de techo (tal y como se puede leer en la descripción de la finca), por tanto, en nada perjudicaría que nuestra finca de resultado quedara libre de dicha carga hipoteca. Esta circunstancia además podríamos reforzarla con una manifestación expresa de la mercantil que nos transmitió, en la que manifestara que la hipoteca de la SS gravara otras fincas de resultado. En las fechas en las que estamos, a esta parte le ha sido imposible conseguir dicha manifestación por escrito, pero nos ofrecemos a aportarla si al órgano al que tenemos el honor de dirigirnos lo estimara necesario para la resolución del presente recurso.

Hemos de alegar, así mismo, que cuando la S.S. pretendió inscribir su hipoteca, ya se había expedido el Certificado de dominio y cargas del Proyecto de Reparcelación y por tanto debió quedar constancia de ello por nota marginal; en consecuencia la propia S.S. debió tener la suficiente diligencia para dirigirse al redactor de dicho Proyecto, en este caso al Ayuntamiento de La Nucía, para informar de la nueva carga hipotecaria (que no constaba que en dicho Certificado de dominio y cargas) debía trasladarse a las fincas de resultado o alguna de ellas. Es decir, el desinterés mostrado por los órganos de la S.S. provocó que su garantía hipotecaria quedara cancelada formalmente (art. 16 del RD 1.093/1997); ello unido al error del Registro de la Propiedad de Altea, al no informar de ello en la información registral que remitió al Notario, ha provocado el perjuicio alegado por la mercantil que suscribe.

Este mismo razonamiento, aún si cabe más grave, hemos de alegar acerca del propio Ayuntamiento de La Nucía, pues siendo el propio redactor del Proyecto de Reparcelación y pretendiendo inscribir su embargo (por deuda generada por impuestos locales) sobre las fincas iniciales de la mercantil Rivierahus Spania SL, (tras la obtención del Certificado de dominio y cargas) no tuvo la diligencia debida de trasladar dicho embargo a las fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación o a alguna de ellas.

Ante este cúmulo de despropósitos, descuidos y poca diligencia del Registro de la Propiedad, del propio Ayuntamiento de La Nucía y de la S.S. y dado que nadie puede alegar en su favor su propia torpeza o culpa, hemos de suplicar el amparo que se contiene en solicito de este Recurso.

Sexta. La actuación del Registro de la Propiedad de Altea, que no informó correctamente de la realidad registral de la finca 18.900, no sólo infringe los principios elementales de la seguridad jurídica y confianza legítima que deben presidir toda relación de un ciudadano con los Registros de la Propiedad, sino que cercena el mero y más básico principio de legalidad que debe observar la actuación de los Registradores y sus órganos correspondientes, pues contradice la Información Registral que se facilitó previamente y que motivó la adquisición de la finca registral 18.900.

Hemos de traer a colación las importantes sentencias del Tribunal Supremo de 5, 16 y 20 de marzo de 2007, 7 de septiembre de 2007 y 5 de mayo de 2008, dictadas para la unificación de doctrina, las cuales vienen a confirmar que el sistema registral español debe garantizar tanto la protección de la titularidad frente a los terceros, como la seguridad del tráfico jurídico, seguridad que en el supuesto que os ocupa a [sic] brillado por su ausencia.

En un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, si esta presunción decae, los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos conflictos.

El daño económico que se nos está produciendo, por la inexactitud y parcialidad de la información registral que se facilitó al Notario el 31 de Mayo de 2024, está

provocando a esta parte un importante quebranto, en un momento en el que el Ayuntamiento de La Nucía, está girando sucesivas cuotas de urbanización que debemos soportar con el riesgo de perder la propiedad si no se atendieran.

Todo lo anterior vulnera gravemente el principio de seguridad jurídica. La seguridad jurídica es la “suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad, pero que, si se agotara en la adición de estos principios, no hubiera precisado de ser formulada expresamente. La seguridad jurídica es la suma de estos principios, equilibrada de tal suerte que permita promover, en el orden jurídico, la justicia y la igualdad, en libertad” –STC 27/1981, de 20 de julio–.

En este sentido, la STC 46/1990, de 15 de marzo se refiere a este principio en estos términos: “la exigencia del artículo 9.3 relativa al principio de seguridad jurídica implica que el legislador y los poderes públicos deben perseguir la claridad y no la confusión normativa, deben procurar que acerca de la materia sobre la que legisle sepan los operadores jurídicos y los ciudadanos a qué atenerse, y debe huir de provocar situaciones objetivamente confusas (...)”

La confusión provocada por la información registral facilitada al Notario actuante y la que se deriva de la certificación registral negativa hace que esta mercantil haya adquirido una parcela y haya desembolsado ya unos importes que sin duda no hubiera realizado de haber sido informado correctamente de la verdadera situación registral de la finca adquirida.

Queda fuera de toda duda que la información registral facilitada por el Registro de la Propiedad de Altea al Notario, el mismo día de la firma de la Escritura pública por la que se adquiere la finca registral 18.900, infringe el principio de confianza legítima, pues semanas después se Califica negativamente la inscripción de la titularidad de la citada finca, por hechos o motivos no informados previamente, que al fin y al cabo llevaron a la mercantil que suscribe a realizar actos de disposición que no se hubieran realizado de conocerlos previamente.

Extrapolado todo ello al ámbito judicial, encontramos las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 1990 (Ar. 1258) y de 7 de octubre de 1991 (Ar. 7520) se refieren ambas a la producción por la Administración de “signos” y “actos externos propios”, como la publicación de criterios o informaciones..., lo suficientemente concluyentes como para originar la confianza del ciudadano, en este caso en la información facilitada por el Registro de la Propiedad, confianza “que no puede ser defraudada sin más”».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 4 de septiembre de 2024, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 82 de la Ley Hipotecaria, 14 a 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de septiembre de 1989, 23 de abril de 1997, 21 de junio de 1999, 3 de octubre de 2008, 4 de noviembre de 2013 y 9 de mayo de 2000.

1. La única cuestión que se discute en el presente expediente es si cabe inscribir una escritura de dación en pago de deuda respecto de la finca registral 18.900 de La Nucía, finca de resultado de un proyecto de equidistribución.

Resulta del expediente que las fincas de origen resultan gravadas con las cargas reseñadas en la nota de calificación recurrida, cargas posteriores a la nota marginal que publica el inicio del proyecto reparcelatorio, sin haberse practicado el oportuno traslado a

la finca de resultado, finca objeto del título calificado negativamente, todo ello conforme a los artículos 5 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

2. En primer lugar, debe recordar este Centro Directivo que el objeto del presente expediente son las calificaciones negativas emitidas por los registradores en el ejercicio de su función pública, sin que pueda realizar manifestación alguna en relación con cuestiones ajenas al mismo.

Efectivamente, el recurso que ha dado lugar al mismo contiene manifestaciones que sobrepasan el ámbito objetivo del presente recurso para adentrarse en materias disciplinarias o incluso judiciales, cuestiones que quedan reservadas a sus oportunos procedimientos y que por tanto no deberán ser tratadas en la presente Resolución.

3. Por tanto, el presente recurso, que debe ser desestimado, se limita a determinar si es procedente la suspensión de la inscripción dominical solicitada.

Los artículos 14 a 16 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, regulan la cancelación formal de las cargas inscritas sobre las fincas de origen con posterioridad a la práctica de la nota marginal de inicio del expediente; preceptos complementados con el párrafo cuarto del artículo 17 de la misma norma al disponer la imposibilidad de práctica de asiento alguno sobre la finca de resultado «en tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal».

Consta en el presente expediente que practicada la inscripción de un proyecto de equidistribución se cancelaron formalmente determinados derechos y cargas, conforme a los artículos 15 y 16 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, por cuanto se trataba de fincas de origen que estaban sujetas a derechos o cargas no mencionados en el proyecto de equidistribución e inscritos con posterioridad a la fecha de la nota.

Para estos supuestos de cancelación formal de derechos y cargas, el artículo 17 del citado Real decreto 1093/1997, de 4 de julio regula el «título para la rectificación de la inscripción de la finca de resultado en caso de cancelación formal».

Estableciendo el apartado 4 del artículo 17 del mismo Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone que «en tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal no podrá practicarse asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen».

Por tanto, el presente motivo de recurso debe ser desestimado, debiendo procederse, con carácter previo, a la rectificación de la inscripción en los términos que regula el artículo 17 del citado Real Decreto, para que, posteriormente, pueda inscribirse la escritura de dación en pago de deuda, y sin que este Centro Directivo pueda resolver otras cuestiones planteadas por el recurrente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada en los términos que ha sido redactada, conforme a los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 25 de noviembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.