



MINISTERIO
DE JUSTICIA

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA
PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

ENTRADA

02 de noviembre de 2018
Núm 6321 / 2018

SUBSECRETARIA DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS
REGISTROS Y DEL NOTARIADO

O F I C I O

S/REF:

N/REF: Sec. 3ª R. 883/2018-10.2

FECHA: 30 OCT. 2018

ASUNTO: Consulta

Sra. Decana del Colegio de Registradores de la
Propiedad y Mercantiles de España
C/ Diego de León, 21
28006 Madrid

MINISTERIO DE JUSTICIA
REGISTRO GENERAL BOLSA, 8

31 OCT 2018

SALIDA

Consulta formulada por D. Pablo Antonio Fernández Sánchez, Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Cieza nº 3, relativa a la aplicación del artículo 2 del Reglamento Hipotecario.

HECHOS

Único.- En fecha 25 de septiembre de 2018 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia la consulta planteada por D. Pablo Antonio Fernández Sánchez, Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Cieza nº 3, mediante escrito de 25 de septiembre de 2018, relativa a la aplicación práctica del nuevo artículo 2 del Reglamento Hipotecario.

Expone el Registrador que como consecuencia del traslado de una finca del Registro de la Propiedad de Archena al Registro de Cieza nº 3 por encontrarse su mayor cabida en el distrito de éste último, resulta que los historiales registrales de la finca en uno y otro Registro no son coincidentes, lo cual le hace plantear a este Centro Directivo siete cuestiones.

En cuanto al estado de cargas, en el Registro competente (Cieza nº 3) la finca está grabada con tres anotaciones de embargo y posteriormente con una inscripción de arrendamiento. Se encuentra asimismo en este Registro presentada certificación del Registro Mercantil de Murcia para el nombramiento de mediador concursal, habiendo sido este documento calificado como defectuoso. También está denegada la expedición de notas simples como consecuencia del procedimiento de traslado. Sin embargo, en el Registro donde radica la parte de menor cabida (Archena), la finca se halla afecta a 6 anotaciones de embargo, con sus consiguientes prórrogas y notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas, y posteriormente con la misma inscripción de arrendamiento que consta en el otro Registro. Incluso se encuentra presentado en el Registro incompetente un decreto de adjudicación en ejecución de uno de los embargos que sí están anotados en ese Registro pero no en el Registro de la mayor parte de la cabida de la finca.

Las cuestiones que plantea el Registrador a la Dirección General son:

Primera.- Cuál es el estado de la finca durante la tramitación del procedimiento de doble inmatriculación y hasta que se llegue a un acuerdo por los acreedores, esto es, si cabe la presentación de documentos relativos a la misma. En caso de respuesta afirmativa, qué debe hacerse con el documento presentado, es decir, si queda suspendido sine die hasta la terminación del procedimiento (aplicando algún tipo de prórroga del asiento de



presentación) o si por el contrario lo procedente sería denegar directamente la presentación de cualquier documento relativa a la misma, en base al estado incierto de la finca hasta la terminación del procedimiento.

Segunda.- Misma consulta cabe hacer en relación a la publicidad formal sobre la misma finca, es decir, si cabe expedir notas simples y certificaciones. En caso de respuesta afirmativa, cuál es el estado y orden de cargas que debería reflejarse en el contenido de las mismas y si debe hacerse alguna advertencia al respecto sobre la existencia de un «procedimiento de traslado» sobre dicha finca. En caso de respuesta negativa, cuál es la contestación que debe hacerse al solicitante de la publicidad.

Tercera.- Cuáles son los acreedores que deben ser convocados al procedimiento de subsanación de discrepancias sobre el estado de cargas, todos o sólo los afectados. Es decir, en nuestro caso, si debe convocarse o no también al titular del arrendamiento como titular de la última carga en ambos registros-, y cuyo orden de prioridad, por tanto, no cambiaría.

Cuarta.- Cuál es el plazo que debemos esperar a la contestación y comparecencia de los acreedores convocados. Y una vez transcurrido el mismo sin contestación (si se diera el caso), si debemos cerrar el expediente y cómo proceder.

Quinta.- Cómo debe actuarse en caso de que todos o alguno de los acreedores no contesten a la convocatoria para subsanar el problema del estado de cargas sobre la finca o si compareciesen pero no se llegase a un acuerdo: si debe cerrarse el expediente, tal y como sería el caso de un procedimiento de doble inmatriculación conforme a la regla 7ª del artículo 209 LH. Y en este caso, entendiéndose que la subsanación debiera hacerse a través de procedimiento judicial, qué ocurre con la finca durante el plazo (que podría ser dilatado) en que se sustancie el mismo.

Sexta- Cuestiona el titular del arrendamiento qué ocurriría con su derecho en caso de ejecución del embargo (ejecución que ha sido presentada en el registro de Archena como antes ha quedado expuesto en el estado de cargas); es decir, si se cancelaría como carga posterior en toda la finca o sólo respecto de la parte de la misma radicante en Archena (que es donde se anotó el embargo), pues expone que él era consciente de la existencia de dicho embargo en Archena (y por tanto, de la posibilidad de pérdida de su derecho como consecuencia de la ejecución) pero no en Cieza nº 3, pues desde el primer momento los titulares de derechos y cargas han tratado ambas como dos fincas distintas. Téngase en cuenta que el embargo cuya ejecución ha sido presentada está próximo a caducar, por lo que la inscripción se practicaría una vez caducado. ¿Cómo se procede en este aspecto?

Séptima.- Cómo debemos actuar en caso de subsanación del documento presentado para el nombramiento de mediador concursal y que se calificó como defectuoso con carácter previo al procedimiento de traslado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 209 y 273 de la Ley Hipotecaria; artículos 2 y 3 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 7 de julio de 2017, de consulta formulada sobre la interpretación y aplicación práctica de determinados preceptos redactados por el Real Decreto 195/2017 (fincas radicadas entre dos o más registros, ayuntamientos o secciones).

Este Centro Directivo, partiendo de que debe distinguirse claramente entre el procedimiento para el traslado y unificación de folios reales, y, en su caso, el procedimiento posterior para intentar el acuerdo entre los titulares de cargas cuando no fueran coincidentes los de cada uno de los dos folios reales ya unificados, resuelve contestar a la consulta formulada en los siguientes términos:

I.- NORMATIVA BÁSICA DE APLICACIÓN.

La exposición de motivos del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles destaca «La disposición final



primera, que supone una modificación del criterio de distribución de competencia entre registros en caso de fincas ubicadas en dos distritos hipotecarios diferentes, lo cual se justifica en el hecho de haberse apreciado problemas derivados de la calificación respectiva de cada uno de los registradores afectados, circunstancia que ha venido a exigir una solución de carácter objetivo».

Dicha disposición da nueva redacción al artículo 2º del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, que queda redactado del siguiente modo: «1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca».

Y la disposición transitoria cuarta del mismo Real Decreto, titulada «Traslado de fincas», dispone que «Con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3 del Reglamento Hipotecario. A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los registros en que se encuentren inscritas. Los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación».

II.- CUESTIONES PLANTEADAS POR EL CONSULTANTE.

1.- A la cuestión primera formulada por el consultante («Cuál es el estado de la finca durante la tramitación del procedimiento de doble inmatriculación y hasta que se llegue a un acuerdo por los acreedores, esto es, si cabe la presentación de documentos relativos a la misma»), procede responder en el siguiente sentido:

Conforme al apartado cuarto de la Resolución de 7 de julio de 2017, de este Centro Directivo, de consulta formulada sobre la interpretación y aplicación práctica de determinados preceptos redactados por el Real Decreto 195/2017 (fincas radicadas entre dos o más registros, ayuntamientos o secciones), «una vez practicada dicha unificación, (el registrador competente) notificará tal circunstancia, además de a los interesados antes señalados, al registrador no competente, quien pondrá nota marginal expresiva del mismo y del cierre y clausura del antiguo folio real ya trasladado, reflejando tal extremo en los índices informatizados, y, en su caso, en su aplicación gráfica». Y a partir de ese momento «el registrador incompetente ... denegará la práctica de ulteriores asientos de presentación respecto de esa porción de finca» y además, «si en lo sucesivo recibiera alguna solicitud de publicidad formal respecto de dicha porción de suelo, deberá informar al solicitante de cuál es el registro competente, con indicación del CRU de la finca de la que forma parte».

Por tanto, una vez culminado el procedimiento de traslado y unificación de folios reales, sólo el registrador competente podrá extender ulteriores asientos de presentación de títulos relativos a la finca ya unificada o a cualquier porción de la misma, y su plazo de calificación se rige por las reglas ordinarias, sin poder quedar suspendido ni aplazado por el hecho de que todavía no se haya alcanzado acuerdo o sentencia sobre la forma de sincronizar los respectivos historiales registrales de cargas divergentes.

Por otra parte, y como es evidente, sólo el registrador competente podrá expedir publicidad formal de la finca ya unificada.

2.- A la cuestión segunda formulada por el consultante («publicidad formal sobre la misma finca») procede responder en el siguiente sentido:

El apartado primero letra d) de la citada Resolución de 7 de julio de 2017 establece que «en la descripción de la finca, cuando la misma se encuentre situada en dos o más términos municipales, y a los efectos, entre otros, de efectuar las notificaciones registrales al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro,



según la normativa pertinente en cada caso, habrá de hacerse constar qué superficie y porción concreta de la finca está ubicada en cada término municipal».

El apartado tercero de la misma establece que «... en el folio único de la finca total, además de su descripción unificada y completa, se expresará la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos».

Por tanto, mientras se realiza el procedimiento de unificación de cargas, la publicidad se expedirá conforme a las reglas generales haciendo constar que está pendiente la finalización de aquel expediente, con identificación de las cargas procedencia de cada uno de los folios trasladados, así como de la titularidad y de las cargas que resulten de cada uno de ellos. Una vez culminado el procedimiento de traslado y unificación de folios reales, la publicidad formal que el registrador competente expida de la finca ya unificada expresará cual es la descripción de cada porción que la integra y cuál es estado y orden de cargas que viene arrastrado del folio real de cada porción.

3.- A las cuestiones tercera («cuáles son los acreedores que deben ser convocados al procedimiento de subsanación de discrepancias sobre el estado de cargas, todos o sólo los afectados»), cuarta («plazo que debemos esperar a la contestación y comparecencia de los acreedores convocados») y quinta («Cómo debe actuarse en caso de que todos o alguno de los acreedores no contesten a la convocatoria para subsanar el problema del estado de cargas sobre la finca o si comparecen pero no se llegase a un acuerdo»), formuladas por el consultante procede responder en el siguiente sentido:

El apartado tercero de la citada resolución de 7 de julio de 2017 establece que «Si siendo coincidentes las titularidades dominicales, fueran distintas las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden en los distintos folios reales que han de unificarse, sí se procederá a la unificación de folios reales, y en el folio único de la finca total, además de su descripción unificada y completa, se expresará la procedencia de cada uno de los folios trasladados y se reseñará la titularidad y cargas que resulten de cada uno de ellos.

Todo ello sin perjuicio de que, sin dilatar la unificación de folios reales por traslado, se proceda cuando sea posible a unificar los historiales registrales, bien mediante la inscripción de los títulos pertinentes para ello, o bien, si lo anterior no fuera posible, por aplicación de las normas previstas para la subsanación de la doble inmatriculación en la reglas quinta, sexta y séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria».

Y las citadas reglas del artículo 209 de la Ley Hipotecaria establecen lo siguiente:

«Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes».

Por tanto, en el caso planteado por el consultante, el titular del arrendamiento también ha de ser convocado, al igual que todos los demás interesados.

En cuanto al plazo para que los convocados puedan comparecer o contestar, no se trata en realidad de un emplazamiento (para comparecer dentro de un determinado plazo, que la ley no fija), sino de una convocatoria,



es decir, una citación para que todos comparezcan en el lugar, día y hora que han de ser determinados por el registrador en su convocatoria.

Una vez llegado el día y hora fijados en la convocatoria, el registrador hará una propuesta de unificación del folio registral que someterá a los interesados para que se pronuncien en el plazo que señale al efecto. El registrador buscará así la conciliación de todos los interesados, dándoles audiencia sobre la propuesta efectuada.

El registrador formará expediente y certificará sobre la comparecencia o no de los convocados, sobre la propuesta por él formulada y sobre los acuerdos alcanzados o en su caso sobre la falta de acuerdos o no comparecencia de alguno de los interesados, y procederá inscribiendo el acuerdo alcanzado o en su defecto cerrará el expediente dejando abierta la vía judicial a los interesados.

Si alguno de los gravámenes registrales objeto de acuerdo hubiera sido ordenado por la autoridad judicial, como ocurre por ejemplo en las anotaciones de embargo, en las que actor no tiene poder dispositivo sobre el embargo ni sobre su anotación, dicho acuerdo habrá de ser posteriormente aprobado por la correspondiente autoridad judicial.

Si en caso de desacuerdo alguno o varios interesados entablara demanda en juicio declarativo, y obtuviera anotación registral de tal demanda, se hará constar así en cualquier forma de publicidad formal.

Cualquier interesado que presente e inscriba o anote su título con posterioridad al asiento de presentación del mandamiento de anotación de la demanda, quedará sometido a las reglas generales en tales casos.

4.- A la cuestión sexta («Cuestiona el titular del arrendamiento qué ocurriría con su derecho en caso de ejecución del embargo») formulada por el consultante procede responder en el siguiente sentido:

El apartado cuarto de la citada resolución de 7 de julio de 2017 establece que «Si en el periodo comprendido entre el inicio del procedimiento de traslado y su terminación se presentara algún título en el registro donde radica la menor parte de la finca, la calificación de dicho título quedará en suspenso hasta la terminación de dicho procedimiento de traslado. Si éste concluye efectuándose el traslado, la calificación de dicho título corresponderá al registrador competente, a quien el registrador incompetente -que denegará la práctica de ulteriores asientos de presentación respecto de esa porción de finca-, trasladará por certificación el contenido del asiento de presentación que hubiera practicado con anterioridad y el título que lo motivó».

Respecto del periodo de tiempo en el que queda en suspenso la calificación del título por no haberse concluido todavía el procedimiento de unificación de folios reales, dado que en ese periodo de incertidumbre no está todavía determinado qué registrador va a resultar finalmente competente para la calificación y despacho, resulta no sólo posible, sino aconsejable que el registrador o registradores practiquen anotación preventiva por imposibilidad del registrador.

Por tanto, si el decreto de adjudicación en ejecución del embargo letra I presentado en el Registro de Archena (hoy el registro incompetente), hubiera sido presentado en dicho registro antes de la conclusión del procedimiento de traslado y unificación de folios reales al registro de Cieza nº 3 (registro hoy competente), el registrador de Archena debería suspender su calificación y practicar anotación de suspensión «por imposibilidad del registrador», dado que en ese momento no está todavía determinado con certeza qué registrador será el competente para la calificación. Si finalmente se culmina el traslado y unificación de folios reales en el registro de Cieza, su calificación corresponderá al registrador de Cieza nº 3.

En cambio, si el decreto de adjudicación en ejecución del embargo letra I presentado en el Registro de Archena (hoy el registro incompetente), hubiera sido presentado en dicho registro después de la conclusión del procedimiento de traslado y unificación de folios reales al registro de Cieza nº 3 (registro hoy competente), el registrador de Archena, conforme al apartado cuarto de la citada Resolución de 7 de julio de 2017, debería haber denegado el asiento de presentación por haberse presentado el título en registro ya incompetente.



5.- A la cuestión séptima («Cómo debemos actuar en caso de subsanación del documento presentado para el nombramiento de mediador concursal») formulada por el consultante procede responder en el siguiente sentido:

Si, como parece desprenderse de las afirmaciones del consultante, el título relativo al nombramiento de mediador concursal se presentó en el registro de Cieza nº 3 (registro competente) después de terminar el procedimiento de traslado y unificación de folios reales, el cómputo del plazo para su calificación, y en su caso, la de los documentos complementarios o subsanatorios, se rige por las reglas generales del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, es decir, que su calificación no puede quedar suspendida ni aplazada por el hecho de que todavía no se haya alcanzado acuerdo o sentencia sobre la forma de sincronizar los respectivos historiales registrales de cargas divergentes.

Notifíquese la presente resolución al consultante y a la Decana-Presidente del Colegio de Registradores para su difusión a todos los registradores.

EL DIRECTOR GENERAL,



Pedro José Garrido Chamorro