



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

AÑO CCCXLVIII

JUEVES 13 DE MARZO DE 2008

NÚMERO 63

FASCÍCULO SEGUNDO

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

4835 *RESOLUCIÓN de 27 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Nelson Rodicio Rodicio, notario de Santiago de Compostela, contra la negativa del registrador de la propiedad de Arzúa, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Nelson Rodicio Rodicio, Notario de Santiago de Compostela, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arzúa, don Santiago Blasco Lorenzo, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Por escritura autorizada el día 17 de octubre de 2007, por el Notario de Santiago de Compostela D. Nelson Rodicio Rodicio, con el n.º 3.759 de Protocolo, se formalizó por la mercantil MOGAR FORTE S.L. una escritura de declaración de obra nueva.



MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA

II

Con fecha 4 de diciembre de 2007, y n.º 4212 de Protocolo se otorga ante el mismo Notario una escritura de aclaración de la anterior, y acta de depósito del libro del edificio.

III

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 112 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, modificado por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, el Notario remitió copia electrónica autorizada al Registro de la Propiedad de Arzúa.

Constan en el expediente los siguientes documentos:

Un documento con la rúbrica «Entrada» en la que no se identifica ni el Registro ni el documento que ha causado tal «entrada», sino tan solo el año, fecha y hora: día 17 de octubre de 2007, a las dieciocho horas y cuarenta y siete minutos.

Un segundo documento titulado «Comunicación Registral de Asiento de Presentación» firmado por el «Registro de la Propiedad de Arzúa» –sic– en el que se indican los datos de presentación: asiento 1084, diario 50, fechado el día 18 de octubre.

Un tercer documento, éste sí firmado electrónicamente por el Registrador, de fecha 23 de octubre de 2007, en él se «certifica» la práctica del asiento, y se señala literalmente «Suspendida la calificación del documento por falta de liquidación del impuesto, en base al artículo 255 de la L.H., se pone el documento a disposición del presentante en este Registro».

IV

El segundo de los documentos fue igualmente remitido telemáticamente por el Notario autorizante al Registro de la Propiedad de Arzúa.

Constan igualmente en el expediente los siguientes documentos:

Un documento con la rúbrica «Entrada» en la que no se identifica ni el Registro ni el documento que ha causado tal «entrada», sino tan solo el año, fecha y hora: 4 de diciembre de 2007, a las 19 horas y 49 minutos.

Un segundo documento denominado «Comunicación Registral de Asiento de Presentación» y firmado por el «Registro de la Propiedad de Arzúa» –sic– en el que se indican los datos de presentación: asiento 1428, diario 50, fechado el 5 de diciembre de 2007.

Un tercer documento, éste sí firmado electrónicamente por el Registrador, de fecha 5 de diciembre, en él se «certifica» la práctica del asiento.

V

Posteriormente, en fecha 3 y 20 de diciembre de 2007, se emiten dos notas de calificación por el Registrador, en las que sucesivamente se señalan los siguientes defectos:

En la calificación de 3 de diciembre:

«1. De la documentación aportada surgen dudas sobre si las edificaciones que se declaran se ajustan o no a la licencia municipal concedida, debiendo acreditarse la conformidad del Ayuntamiento con el contenido escriturado.

2. La escritura presentada no expresa con la suficiente claridad cuántas viviendas se han construido sobre cada parcela.

3. La escritura presentada no contiene manifestación alguna sobre la existencia y depósito del libro del Edificio a disposición de los usuarios.»

Y la de 20 de diciembre de 2007:

«De la documentación aportada surgen dudas sobre si las edificaciones que se declaran se ajustan o no a la licencia municipal concedida, debiendo acreditarse conformidad del Ayuntamiento con el contenido escriturado.»

VI

Por el Notario autorizante se interpuso recurso mediante escrito fechado el 3 de enero de 2008, con entrada en el Registro de la Propiedad de Arzúa con igual fecha, en el que recurre tanto los aspectos formales o procedimentales como el fondo de la calificación.

VII

Con fecha 15 de enero de 2008 se remite por el Registrador de la Propiedad el expediente y su informe, que tuvieron entrada en esta Dirección General el día 17 de enero de 2008.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 254, 255, 259, 274, 327 de la Ley Hipotecaria, 54, 55, 58, 59, 74 y 75 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo; 112 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, modificado por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre; 31 de la Ley Orgánica del Notariado; 196, 222, 244 y 249 del Reglamento Notarial; Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2008; las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 y 5 de mayo, y 28 de octubre de 2006, 1 de marzo de 2006, 19 de abril de 2006, de 28 y 29 de septiembre de 2007 y 5 de febrero de 2008.

I

Las cuestiones suscitadas en este recurso deben agruparse en las que se refieren a los aspectos de procedimiento registral, y la relativa al fondo del asunto.

Las primeras se encuentran resueltas ya, en su mayoría, por este Centro Directivo en las Resoluciones citadas en los vistos, publicadas en el Boletín Oficial del Estado, con anterioridad a las calificaciones que motivan el recurso, y que por tanto vinculan al Registrador, que debería haberse ceñido a su cumplimiento.

En efecto, como en el caso de la Resolución de 4 de junio de 2007 (BOE de 18 de junio), se hace preciso comparar las actuaciones telemáticas que resultan del expediente con la normativa aplicable, integrada, esencialmente, por los artículos 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, modificado por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, y el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, igualmente en su redacción contenida en esta segunda Ley.

El artículo 248.3 de la Ley Hipotecaria señala que, presentado un título telemáticamente, el sistema telemático de comunicación deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título. La razón se encuentra en el apartado segundo de este mismo artículo, en el que se regula el Libro de Entrada, en donde se harán constar de modo inmediato la presentación de títulos por el riguroso orden en que hubieran sido ingresados, siendo así que se describe el contenido de ese Libro de Entrada, puesto que el mismo es de acceso inmediato para determinados funcionarios públicos, incluidos los notarios, sin intermediación del Registrador (artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, dicho recibo deberá tener un contenido mínimo, así como una imputación de autoría que permita conocer que el mismo proviene del registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles en donde el título público, o en los casos en que ello es legalmente posible privado, se presentó telemáticamente. En cualquier otro caso, se estaría, como en el caso que motiva el presente recurso, incumpliendo por el Registrador un deber básico, pues aunque ese Libro de Entrada y consecuente recibo digital no implique, ni sea, el asiento de presentación, sí que sirve para advertir a cualquier consultante de tal Libro de Entrada de la existencia de títulos que se han presentado, relativos a un bien o derecho inscribible, así como la constancia por el presentante de que el título se ha presentado telemáticamente, pues a partir de ese momento se despliega el procedimiento registral consistente en la práctica o la denegación del asiento de presentación, calificación positiva e inscripción, o calificación negativa.

En consecuencia, otorgado el número de entrada a un título, el Registrador no puede dar por no presentado el mismo, pues iniciándose a partir de ese momento el procedimiento registral, como sucedería en cualquier otro procedimiento administrativo, debe impulsarse de oficio todos y cada uno de sus trámites (artículo 74.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en lo sucesivo, LRJPAC).

Por ello, ese artículo 248.1.3.º debe quedar integrado de modo natural con lo dispuesto en el artículo 419 del Reglamento Hipotecario, en donde se afirma que al presentante del título –en estos supuestos el Notario, como presentante «ex lege» en virtud de lo ordenado por el artículo 112 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, y el artículo 249.2.º del Reglamento Notarial– se le entregará recibo del mismo en el que constará la especie de título entregado y el día y la hora de presentación. Igualmente, a tal contenido debe añadirse el que permita identificar que dicho acuse de recibo –es decir, el sello de entrada si de papel se tratara– ha sido expedido por el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles en donde se ha presentado el título. En suma, como ya dijo la Resolución citada de 4 de junio de 2007 y se reitera ahora, el contenido mínimo del recibo ha de ser: identificación del registro que lo expide; referencia al título presentado (tratándose de documento público notarial, indicación del Notario presentante y número de Protocolo), número de entrada dado, que deberá corresponderse con el Libro de Entrada, y fecha, con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título.

Pues bien, analizados los dos acuses de recibo obrantes en el expediente se advierte que los mismos carecen de mención alguna del título presentado, por lo que se deja en absoluta situación de indefensión al presentante, por desconocimiento acerca del destino del título presentado; igualmente, carecen de una mínima imputación de autoría o, si se prefiere, una mínima certeza de que esos acuses de recibo digital provienen del registro o servidor de registro.

Por tanto dicho extremo deberá corregirse, bajo la responsabilidad personal del Registrador, como titular de la oficina registral, pues en caso contrario ningún presentante telemático de título, tendrá certeza de que el mismo ha tenido ingreso en el Registro, desencadenándose a partir de ese momento los trámites propios del procedimiento registral; y del mismo modo, si el Libro de Entrada fuera accesible directamente, como exige la Ley Hipotecaria, sería imposible conocer los extremos mínimos a que se refiere el artículo 248.2 de la Ley Hipotecaria.

Con posterioridad a ese acuse de recibo digital, se regulan en los artículos 112 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, y el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, las reglas que rigen la práctica del asiento de presentación.

Sintéticamente, y si el título se hubiera presentado telemáticamente se distinguen dos supuestos: primero, que el título se hubiera presentado dentro de horas de oficina, en cuyo caso el registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación, procediendo, obvio es decirlo, a notificar la práctica de ese asiento. Sólo existe una excepción que es la prevista en el apartado primero del artículo 417 del Reglamento Hipotecario; y segundo supuesto, que el título se presentara telemáticamente fuera del horario de oficina, en cuyo caso deberá practicarse asiento correlativo por el exacto orden en que haya tenido ingreso (artículo 112.4 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), siendo así que el asiento deberá extenderse en el día hábil siguiente atendiendo, igualmente, al orden riguroso de presentación de aquel, de conformidad con el sellado temporal (art. 248.3.2 de la L.H.).

Igualmente se ha de insistir en que la práctica del asiento de presentación y su notificación es una actuación personalísima del registrador, ya que la decisión de si un título reúne los requisitos para causar asiento de presentación implica una calificación recurrible (artículos 249 y 258.4 de la Ley Hipotecaria).

Se ha de reiterar así, advirtiendo al Registrador de que incumple sus obligaciones en otro caso, que la decisión de practicar o no el asiento debe ser no sólo adoptada, sino notificada bajo firma electrónica reconocida del registrador, en el mismo día hábil si el título se presentó en horas de oficina, o en el día siguiente si se hubiera presentado fuera de horas de oficina, a salvo lo dispuesto en el apartado primero del artículo 417 del Reglamento Hipotecario, para el primer supuesto.

Es decir, no es aplicable la técnica administrativa contenida en el artículo 58.2 de la LRJPAC –esto es, que el funcionario dispone del plazo de diez días a contar desde la fecha en que se dicte el acto administrativo para notificar éste– pues la Ley Hipotecaria con meridiana claridad exige del registrador que la calificación del título a efectos del asiento de presentación y su notificación se efectúen en el mismo día hábil o en el inmediato posterior, no remitiendo en ningún caso al régimen administrativo general como, al contrario, y de modo expreso, sí efectúa cuando se trata de la notificación de la calificación negativa (párrafo segundo del artículo 322 de la Ley Hipotecaria).

Otro entendimiento redundaría en perjuicio del otorgante del título que durante un plazo de tiempo –diez días desde que se adopta la decisión de practicar o denegar el asiento– desconoce en realidad que ha ocurrido con el mismo. Pero, es más, redunde o no en perjuicio del otorgante, esa dilación temporal no es permitida por las normas aplicables –Leyes Hipotecaria y 24/2001 de 27 de diciembre– como ha quedado expuesto.

No debe el registrador olvidar que las normas legales tienen «per se» una finalidad de interés público que debe ser atendido y satisfecho en todo caso, de forma que su infracción supone un padecimiento de ese interés público, haya o no añadido un perjuicio individualizado para el ciudadano.

En tercer lugar, la decisión relativa al asiento de presentación y su notificación al presentante del título, en este caso el Notario, como presentante «ex lege» en virtud del artículo 112 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, y el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, deben estar firmadas electrónicamente, como ya se ha dicho, por el Registrador, y no por un mero servidor del registro; y ello es así, no sólo porque lo afirma el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, sino porque la decisión de practicar o no el asiento es de carácter personal y exige el registrador una valoración jurídica. No cabe suplir a éste por un autómatas, pues tal sistema podría conducir a conclusiones ciertamente no deseables para nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva.

En el caso que motiva el presente recurso, se observa que existen, respecto de cada uno de los dos títulos presentados, dos actuaciones telemáticas relativas al asiento de presentación: en la primera se efectúa lo que se denomina una «comunicación registral de asiento de presentación» y, en la segunda, una «notificación registral fehaciente». Pues bien, la primeras carecen de valor jurídico alguno, pues ni tan siquiera están

firmadas por el Registrador, no surtiendo ningún efecto, sin que las mismas cumplan las previsiones legales expuestas (artículos 112 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, y 248 de la Ley Hipotecaria). En cuanto a las segundas no distinguen, como debieran haberlo hecho, entre el acto en sí mismo –práctica o denegación del asiento– y su notificación, como si de cualquier otro acto se tratara. Quiere decirse con ello que para el hipotético supuesto de que se hubiera denegado el asiento de presentación, esa notificación sería insuficiente por no contener la indicación de los recursos procedentes, así como la ordenada exposición de los hechos y fundamentos de derecho por los que se deniega el asiento. Pero, de igual modo, no cumplen suficientemente con las exigencias legales en lo relativo a que acto notificado y notificación no son lo mismo.

Debe recordarse y advertirse al Registrador que el cumplimiento de los requisitos dimanantes de las normas legales, en los términos expuestos, son de su exclusiva y personal responsabilidad, por lo que deberá proveer las modificaciones informáticas precisas a fin de dar cumplimiento a lo ordenado.

II

También se halla ya resulta por este Centro Directivo en Resoluciones que ofrecen una doctrina consolidada la cuestión relativa al alcance y significación del artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

Así en efecto, sobre este extremo se ha pronunciado ya esta Dirección General en sus Resoluciones de 1 de marzo de 2006, 31 de enero de 2007, 28 y 29 de septiembre de 2007 y 5 de febrero de 2008, con doctrina que no cabe sino reiterar ahora.

Una de las razones esenciales de las modificaciones introducidas por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, en el procedimiento registral, fue el aplicar a éste las garantías que se explicitan en muchos aspectos, como pueden ser la necesaria motivación de la calificación; la complitud de la misma; la expresión de los medios de impugnación; la notificación en los términos exigidos por los artículos 58 y 59 de la LRPPAC, etc. Pero, igualmente, ya se ponía de manifiesto desde esas Resoluciones que lo que queda vedado por mor del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria es la existencia de calificaciones no sujetas a requisitos formales. Así, y por citar un ejemplo, abordando la posibilidad de que se pudiera amparar la existencia de calificaciones verbales se ponía de manifiesto, que desde la reforma introducida por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, que dio lugar a la actual redacción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, dicha posibilidad estaba vedada. Y ello por que la LRJPAC exige, al regular la forma de los actos (artículo 55) que se produzca «por escrito a menos que su naturaleza exija o permita otra forma más adecuada de expresión y constancia» siendo así que por las consecuencias derivadas de una calificación negativa y su necesario contenido no podía admitirse este tipo de calificaciones.

Igualmente, y en dichas Resoluciones, se afirmaba que la aplicación de esas mínimas garantías administrativas al procedimiento registral venía exigido por el hecho de que los registradores son funcionarios públicos sujetos a la jerarquía de esta Dirección General (artículo 274 de la Ley Hipotecaria), titulares de una oficina pública (artículo 259 de la misma Ley Hipotecaria) dependiente del Ministerio de Justicia, a través de este Centro Directivo. Esa dependencia personal y funcional tenía de carácter jurídico público al procedimiento registral y a los actos dictados en su seno por el Registrador, lo que evidenciaba la necesidad de sujetar su actuación a las mismas garantías y requisitos que eran exigibles a cualquier otro procedimiento administrativo.

Derivado de cuanto antecede, y volviendo sobre la cuestión objeto de este recurso, resulta obvio que a cualquier funcionario público en el ejercicio de su función le está vedado poner de manifiesto en sus actos sólo parcialmente aquellos defectos que impide acceder a la solicitud u objeto de la pretensión esgrimida por el administrado frente a la Administración. La aplicación de los principios ordenadores de todo procedimiento administrativo (artículos 74 y ss de la LRJPAC) impide que ante una solicitud se exprese por la Administración en diferentes momentos diversos defectos que imposibilitan acceder a lo solicitado. Si así fuera, el administrado estaría ante una situación de indefensión de facto, pues creyendo que no existe ningún obstáculo añadido para acceder a su solicitud se encontraría que la misma es rechazada en diversos momentos por distintas causas.

Por tal razón, el artículo 74.1 de la LRJPAC afirma que el procedimiento administrativo queda sometido al principio de celeridad, añadiendo en lógica conclusión el artículo 75.1 del mismo texto que deberán acordarse «en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo».

Pues bien, la aplicación de ambos principios, comunes a cualquier procedimiento administrativo, al procedimiento registral impide admitir, como ya ha expresado esta Dirección General, la existencia de calificaciones sin una forma adecuada o sucesivas, pues en tal caso se estaría incumpliendo ambos principios, con grave quebranto de una mínima y

elemental garantía del administrado, esto es, el conocimiento tempestivo e íntegro de las causas por las que un órgano administrativo adopta una decisión, en este caso, la calificación de un título que se presenta a inscripción.

Por ello los artículos 254 de la Ley Hipotecaria, y esencialmente el 255 de dicha Ley, deben interpretarse en un sentido favorable al administrado, lo que impide que esta Dirección General pueda admitir calificaciones como la ahora recurrida, pues implicaría, sin más, como de hecho ha sucedido, que cuando se presente el título acompañado de la autoliquidación y pago o declaración de no sujeción o exención, sea cuando el registrador califique el título esgrimiendo defectos que pudo y debió oponer desde un primer momento. En casos como el presente se aprecia de manera significativa cómo ello beneficia la agilidad del tráfico y su seguridad pues el otorgante del título podrá conocer en su totalidad los defectos que afectan a éste, sin necesidad de haber esperado, como ahora sucede, a nuevas y sucesivas decisiones del funcionario calificador. De ese modo, y para el supuesto, como ha sucedido, de que el legitimado activamente discrepara de la decisión adoptada, podría recurrirla en el momento oportuno, imprimiendo al tráfico la necesaria agilidad sin merma o afección a las causas que fundan los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Esta fue la razón que llevó a este Centro Directivo a afirmar en su Resolución de 1 de marzo de 2006 la imposibilidad de que el registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado a inscripción ex artículos 254 y 255 L.H., para calificar de modo ulterior aduciendo otros defectos del mismo título una vez subsanado éste.

Y por idéntica causa en la Resolución de 31 de Enero de 2007, tras recordar en qué consistieron las reformas introducidas en el procedimiento registral por las Leyes 24/2001 de 27 de diciembre, y 24/2005 de 18 de noviembre, se afirmaba que «el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), según doctrina reiterada de esta Dirección General, exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto (aunque sea la falta de liquidación fiscal al amparo de los previsto en los artículos 254 y 255 del Reglamento Hipotecario –cfr. Resolución de 1 de marzo de 2006–) no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado».

Por su parte, y en las Resoluciones de 28 y 29 de septiembre de 2007 y 5 de febrero de 2008, este Centro Directivo señalaba cómo dicha tesis, además, en modo alguno contraría la causa que subyace a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, pues independientemente de su origen pensado en una Administración sin los medios técnicos actuales, lo cierto es que al día de hoy la aplicación de los preceptos de la LRJPAC y de las reformas introducidas en el procedimiento registral exigen que tales artículos se interpreten sistemáticamente, no pudiendo admitirse una interpretación literalista que ampare un perjuicio para el interesado.

Lo expuesto queda corroborado asimismo, si se atiende a la finalidad perseguida por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, al introducir las nuevas tecnologías en el quehacer diario de notarías y registros. La razón de esa notable modificación fue agilizar el trámite registral y la actuación notarial, sin modificar su esencia. Así, y como es conocido, se regula el procedimiento de presentación telemática y al acceso telemático al contenido de los libros. Igualmente se pretendió de ese modo conocer adecuadamente los plazos de calificación exigiendo así su cumplimiento y, en su caso, las consecuencias de su incumplimiento (responsabilidad disciplinaria; en su caso de carácter civil y de reducción de honorarios –artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio–).

En este sentido, y aun cuando esta Dirección General ha reiterado su doctrina sobre el contenido del informe del funcionario calificador, resulta extraordinariamente revelador a estos efectos, y no puede pasarse por alto en cuanto expresa que «en cualquier caso... esta interpretación resulta de imposible cumplimiento –sic– si tenemos en cuenta que prácticamente la totalidad de las escrituras que se presentan telemáticamente se presentan sin liquidar, que el volumen de las mismas ya supone casi la mitad de la documentación presentada en numerosos registros y que con frecuencia los Registradores nos vemos obligados a dirigir más de un Registro simultáneamente por ausencia o licencia de su titular –sic– o por encontrarse el mismo vacante, cuando no tenemos que desplazarnos cientos de kilómetros de nuestro lugar de trabajo para asistir a las Asambleas Territoriales o a las reuniones a las que en nuestra condición de liquidadores tenemos obligación de asistir...»

Por tanto, debe repetirse ahora que calificaciones como la expuesta no pueden admitirse, no sólo porque se ampararía la existencia de calificaciones sucesivas del mismo documento, cuando en un solo trámite pueden exponerse la totalidad de los defectos del mismo (artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y 74 y 75 de la LRJPAC), sino porque implicaría, sin más, un perjuicio real para la viabilidad del procedimiento de presenta-

ción telemática de título, en clara contradicción con el fundamento de las últimas modificaciones introducidas en la Ley Hipotecaria.

En suma, debe recordarse al Registrador que debe al tiempo de la presentación del título, y aun cuando no se hubiera acreditado el pago del impuesto, exponer la totalidad de los defectos que aquejen al título e impidan su inscripción. Por ello que la expresión «suspensión de plazo de calificación e inscripción» (artículo 255 de la Ley Hipotecaria), por las razones expuestas, no puede interpretarse en el sentido de admitir diversas calificaciones, una para poner de manifiesto la ausencia de la acreditación del pago del impuesto, o no sujeción o exención, y otra para examinar o calificar el negocio documentado. La interpretación que ha de darse a tal precepto es la ya expuesta, reiteradamente, por esta Dirección General, esto es, la que lleva a no practicar la inscripción del título pero expresar en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 de la Ley Hipotecaria la totalidad de los defectos de aquel. De ese modo, se cumple con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, que es la garantía de los intereses de la Hacienda Pública, y no, obviamente, como parece que pretende el Registrador en su informe, dar a éste un mayor plazo para calificar de manera íntegra, burlando por ende, en verdadero fraude de ley, el plazo legalmente fijado para calificar íntegramente, lo que deriva en un claro perjuicio no sólo del interesado en la inscripción, sino del interés público en dotar al procedimiento registral de agilidad y celeridad.

III

Mención separada, por no haber sido abordada anteriormente de manera directa, es la relativa a la pretensión del Registrador de tener por desistido y concluido el procedimiento de inscripción telemático por el sólo hecho de haberse presentado con posterioridad copia en papel.

Dicha cuestión debe analizarse a la vista de la incidencia en el procedimiento registral del artículo 112.1 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, según la redacción dada al mismo por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre.

El funcionario calificador ignora que, en lo relativo a la presentación telemática de títulos, que es la materia que regula el artículo 112 citado, se está ante una situación nueva, instaurada por el legislador no sólo con una finalidad de atender o favorecer intereses particulares, sino también, y no en menor medida, el interés público general, como lo demuestran tanto la rúbrica que en la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, precede a la Sección Octava, en la que se incardina el artículo 112 «Incorporación de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas a la seguridad jurídica preventiva», y la propia denominación de la posterior Ley 24/2005 de 18 de noviembre, como «Ley de Impulso a la Productividad».

Esa situación nueva comporta una serie de consecuencias para Notarios y Registradores, como lo es el deber de presentación telemática del título que autoriza o interviene, que pesa sobre el notario, sólo excepcionado si el interesado en la inscripción manifiesta expresamente lo contrario, por cuanto en un régimen de inscripción voluntaria, es el propio interesado quien ha de decidir si el título se presenta o no.

Así lo ha ratificado la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2008 al señalar como la presentación telemática tiene carácter obligatorio para el Notario, de conformidad con el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, obligación de la que sólo el otorgante puede dispensarle, de conformidad con el principio de rogación.

La opción del legislador en lo relativo a la presentación telemática de títulos ha sido distinta a la que dimana del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, ya que el notario es un presentante «ex lege», cuya obligación jurídica pública, dado por supuesto que el interesado opte por inscribir, sólo quedaría excepcionada si el propio interesado, exime expresamente al notario de su deber de presentar telemáticamente el título.

En efecto, el artículo 112.1 de la citada Ley 24/2001 afirma en su inciso inicial que «salvo indicación expresa en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de inscripción en los Registros de la Propiedad... podrán ser presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del notario autorizante... el Notario deberá inexcusablemente remitir tal documento...»

Y correlativamente, el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, ratificado por la Sentencia citada, señala «2.–Tratándose de copias autorizadas que contengan actos susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad o en el Registro Mercantil, de conformidad con el artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, a salvo que el interesado manifieste lo contrario deberán presentarse telemáticamente. En consecuencia, el notario deberá expedir y remitir la copia autorizada electrónica en el plazo más breve posible y, en todo caso, en el mismo día de autorización de la matriz o, en su defecto, en el día hábil siguiente. Se exceptúa el supuesto de imposibilidad técnica del que deberá quedar constancia en la copia que se expida en soporte papel de la causa o causa que justifican esa imposibilidad, en cuyo caso podrá presentarse mediante telefax en los términos previstos en el apartado siguiente. El notario deberá hacer constar en la matriz mediante diligencia la fecha y hora del acuse de

recibo digital del registro correspondiente, sin perjuicio de hacer constar tales extremos, en su caso, en el Libro Indicador...»

Ahora bien, no es ésta la única consecuencia derivada del régimen contenido en el artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

La innovación no se contrae en efecto de manera exclusiva al momento inicial del procedimiento, cosa lógica desde el punto de vista legislativo, sino que antes bien, abarca a la totalidad del mismo comprometiendo en él a Notarios y Registradores, pues no se trata de arbitrar un sistema para la presentación del título sino para su inscripción.

Así el artículo 112.2 de la citada Ley 24/2001, señala: «En tales casos, el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el Protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación, como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registral. Las notificaciones o comunicaciones que deba efectuar el registrador por vía telemática al notario autorizante del título, o a su sucesor en el protocolo, se remitirán a través del Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España debidamente conectado con el sistema de Información Central del Consejo General del Notariado».

Como puede apreciarse el precepto obliga al registrador a practicar las notificaciones que en el mismo se enumeran, al Notario autorizante, bajo la sola premisa de que se haya producido la presentación telemática del título. Como ya se ha explicado, y en virtud del párrafo primero del mismo artículo 112, que ratifica y confirma este segundo párrafo, el Notario tiene la condición de presentante «ex lege», por lo que en realidad, lo que este precepto previene no es sino una mera aplicación de las normas generales del procedimiento registral que obligan al registrador a comunicar sus decisiones al presentante, y por tanto al Notario.

Es claro que la posterior presentación en el Registro de la Propiedad del traslado a papel de la copia electrónica remitida telemáticamente no modifica ni altera en lo esencial el procedimiento, ni deroga por tanto la obligación que el párrafo segundo del artículo 112 impone al Registrador de practicar al Notario las notificaciones que en el mismo se contemplan. No compete al Registrador indagar o recabar de los otorgantes la confirmación de la voluntad de que se practiquen o no las notificaciones que la Ley le impone a él personalmente, sin establecer excepciones, ni menos, como sucede en este caso, pretender deducirla de la presentación de la copia en papel.

Y no padece así el principio de rogación, pues el interesado, como ya se ha visto, puede excepcionar la obligación de la presentación telemática, pero si no lo hace, y precisamente al tiempo de otorgarse la escritura, el legislador ha previsto el régimen del procedimiento de presentación e inscripción telemática que responde, como se ha dicho, no sólo a un interés privado, sino también público. Nótese que respecto de lo establecido en este segundo párrafo no se prevé la misma excepción que en el primero, en cuanto a la manifestación en contrario del interesado.

La finalidad de la norma queda clara a la vista del contenido del párrafo tercero del mismo artículo: «3.-Practicado el asiento registral, el Notario dejará constancia de la recepción de la comunicación y del contenido de éste en forma de testimonio, bajo su fe, en la matriz, y en la copia que de la misma se expida.»

El final de este tercer párrafo revela claramente la finalidad última del régimen establecido en cuanto al interesado respecta, permitiéndole así tener constancia de la inscripción del título otorgado, en la propia copia del mismo. Copia que no puede ser suplantada ni sustituida por otros documentos como certificaciones registrales, ya que la certificación lo es del asiento y no del título inscrito, sin que quepa acudir a expedir certificaciones de Libros auxiliares del Registro o de los Legajos (artículos 410 a 414 del Reglamento Hipotecario); y es que debe recordarse que el traslado a papel que efectúa el registrador de la copia autorizada electrónica sólo tiene como finalidad legítima practicar la calificación y no certificar esa copia ya en soporte papel una vez calificada, pues en tal caso se estaría produciendo una suerte de apariencia de copia auténtica expedida por el registrador en ejercicio de una competencia de la que carece, ya que dicho registrador, como funcionario público, sólo puede válidamente ejercer las competencias que le son propias (artículo 12 de la LRJPAC), siendo nula cualquier actuación que extravase esa competencia (artículo 62.1 b) de la LRJPAC); y, todo ello, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidades en la que pueda incurrir.

Cobran con la interpretación precedente pleno sentido los apartados segundo y tercero del artículo 112 de la Ley 24/2001, pues compete sólo al notario, una vez que el registrador le ha notificado la práctica del asiento de que se trate y el Libro, Tomo y folio en el que se haya practicado, la expedición en soporte papel de la oportuna copia autorizada en cuyo pie deben constar esos extremos (datos de inscripción en sentido amplio—artículos 31 de la Ley Orgánica del Notariado, 222 y párrafo segundo del artículo 244 del Reglamento Notarial, preceptos que, respectivamente, se refieren a la imposibilidad de que se expida copia de documento que obre

en el protocolo por quien no sea el notario que lo custodie, extendiendo tal prohibición a Secretarios Judiciales, y añadiendo que en el pie de copia el notario deberá incorporar las circunstancias de haberse pagado el impuesto y los datos de inscripción).

Procede por tanto ordenar al Registrador de la Propiedad que en lo sucesivo dé estricto cumplimiento a las notificaciones preceptuadas por el art. 112 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

IV

Analizados en extenso, como resulta preciso dada la gravedad y reiteración de los errores puestos de manifiesto en la actuación del Registrador y su informe, procede ahora analizar el fondo de la cuestión planteada.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente, no cabe sino concluir que la cuestión ni tan siquiera debiera haberse planteado.

El hecho de que la licencia de edificación se haya concedido para cuatro viviendas, y sólo se hayan ejecutado y declarado tres, no puede ni lógica, ni jurídicamente, constituir un obstáculo a la inscripción registral.

Basta para revocarlo, aparte de un mínimo razonamiento lógico, la falta absoluta de fundamentación jurídica de que la nota adolece en este punto.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 27 de febrero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

4836

RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 2008, de la Secretaría de Estado de Justicia, por la que se convocan subvenciones para las Asociaciones Profesionales de Secretarios Judiciales.

Las asociaciones profesionales de Secretarios Judiciales vienen participando de forma activa en los proyectos de reforma de la Justicia. Con el fin de fomentar su intervención se establecen para el año 2008 subvenciones para financiar los estudios, propuestas o actividades por parte de dichas asociaciones encaminadas a la modernización y mejora del servicio público de la Justicia.

En cumplimiento de los principios de objetividad, transparencia, igualdad y no discriminación, así como el de publicidad, que rigen en materia de concesión de subvenciones, contenidos en el artículo 8 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, se convoca la concesión de subvenciones en la que se determinan las condiciones, plazos y requisitos para su concesión:

El procedimiento se ajustará a las bases de la presente resolución, a la Orden JUS/936/2007, de 14 de marzo (BOE de 11 de abril de 2007), y a lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. En consecuencia, resuelvo:

Primera.—*Objeto, condiciones y finalidad.*

1. El objeto de la subvención es contribuir a la financiación de actividades y estudios que realicen las asociaciones profesionales de Secretarios Judiciales legalmente constituidas que tengan por finalidad la mejora y modernización del servicio público de la Justicia en general y, en particular, las que tengan por objeto una participación activa en los proyectos de reforma de la Justicia, y que tengan lugar exclusivamente durante el ejercicio presupuestario 2008.

2. Se tendrán en cuenta las propuestas de las actividades a realizar, congresos y jornadas. En ningún caso se concederán subvenciones destinadas a cubrir gastos de funcionamiento interno de las asociaciones solicitantes.

Segunda.—*Créditos presupuestarios.*

1. Las subvenciones que se concedan en virtud de esta convocatoria se financiarán con cargo a la aplicación 13.02.112A.482 del presupuesto de gastos del Ministerio de Justicia para el ejercicio 2008, por una cuantía total máxima de 52.500,00 euros.