

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8720 *Resolución de 12 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Palencia n.º 3 a practicar asiento de presentación en el Libro Diario.*

En el recurso interpuesto por don E. M. C., en nombre y representación de «Asociación Nacional de Consumidores y Usuarios Informacu», contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Palencia número 3, doña Marta Polvorosa Mies, a practicar asiento de presentación en el Libro Diario.

Hechos

I

El día 9 de marzo de 2018 se presentó en el Registro de la Propiedad de Palencia número 3, con entrada número 282/2018, escrito privado que consta firmado el día 28 de marzo de 2016 por don E. M. C., en nombre y representación de «Asociación Nacional de Consumidores y Usuarios Informacu», en el que solicitaba se dejase sin efecto una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Hacienda Pública sobre la finca registral número 11.198/B, y en el que terminaba expresando lo siguiente: «(...) teniendo por presentado, en término y forma, este escrito, documentos y copias y por hechas las anteriores manifestaciones, me tenga por opuesto, y dicte resolución por la que se deniegue el cambio de titularidad registral y la anotación del mandamiento de embargo. Así mismo, solicitamos se nos haga entrega y faciliten todos los documentos pedidos a los efectos de los trámites de cancelación, embargos y nueva inscripción de titulares, negado en su día».

II

Mediante escrito de fecha 19 de marzo de 2018, la registradora manifestó lo siguiente:

«Interesado: M. C., E.
Presentante: M. C., E.
Entrada n.º 282/2018 de fecha nueve de marzo de dos mil dieciocho
Calificación registral

Antecedentes de hecho

El día 9 de los corrientes se presenta escrito privado, en el que consta como firmado el día 28 de marzo de 2016 por Don E. M. C., y por el que se solicita: «que, teniendo por presentado, en término y forma, este escrito, documentos y copias y por hechas las anteriores manifestaciones, me tenga por opuesto, y dicte resolución por la que se deniegue la anotación del mandamiento de embargo. Así mismo, solicitamos se nos haga entrega y faciliten todos los documento pedidos a los efectos de los trámites de cancelación, embargos y nueva inscripción de titulares, negado en su día.»

Fundamentos jurídicos

Conforme el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase,

así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos

Se deniega la presentación del documento de referencia, por no ser un documento auténtico (artículo 3 LH) ni contener ninguno de los actos inscribibles que enumera el artículo 2 LH. Además dispone el artículo 420.1 RH en relación con el artículo 3 LH que los registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral, que no es el caso del escrito que nos ocupa.

Por lo que deberá el interesado, en su caso, acudir al órgano jurisdiccional competente respecto de la adopción de las medidas que solicite, teniendo en cuenta que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley hipotecaria, de conformidad con lo que dispone la misma en su artículo 1.

Todo ello además de conformidad con la doctrina reiterada de la DGRN en Resoluciones de 20.11.13; 3.05.12 y 3.05.16, entre otras

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad interina de Palencia 3, acuerda:

Denegar la presentación del documento referido.

Contra el presente acuerdo de denegación (...)

Patencia a diecinueve de marzo del año dos mil dieciocho. La Registradora interina (firma ilegible), Fdo. Marta Polvorosa Mies».

III

Contra la anterior negativa, don E. M. C., en nombre y representación de «Asociación Nacional de Consumidores y Usuarios Informacu», interpuso recurso el día 21 de marzo de 2018 mediante escrito en el que alegó, en síntesis, que la resolución de la registradora nada resuelve respecto de lo solicitado y resuelve con un alegación incoherente denegando la presentación del documento de referencia, con base en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por no ser documento auténtico y no ser inscribible, cuando ninguna inscripción se ha solicitado, sino una nulidad de lo actuado, nulidad de cancelación de hipoteca, nulidad de inscripción de nuevo titular y nulidad por tanto de anotaciones de embargo. Y termina solicitando que se dicte resolución de nulidad de los actos inscritos.

IV

Mediante escrito, de fecha 16 de abril de 2018, la registradora informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de julio de 2016, 6 de junio de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo y 17 de mayo de 2018.

1. Se trata de decidir en este recurso si puede practicarse asiento de presentación en el Libro Diario de un documento privado cuyo objeto es la solicitud de cancelación y entrega de documentación relativa a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Hacienda Pública.

Según la nota de calificación, la registradora deniega la práctica del asiento solicitado porque el documento no tiene carácter de documento público a los efectos de lo establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria ni es una de las excepciones permitidas por el artículo 420 del Reglamento Hipotecario; y porque no contiene ninguno de los actos inscribibles que enumera el artículo 2 de la Ley Hipotecaria.

2. Debe recordarse que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

3. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

4. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»). Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

Es indudable que en el presente expediente nos encontramos claramente ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe

confirmarse la negativa del registrador a la práctica del asiento de presentación, sobre la que nada argumenta la recurrente.

5. Por último, aunque -por hipótesis- la solicitud objeto de calificación hubiera podido ser objeto de asiento de presentación si hubiera reunido los requisitos necesarios para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto de la pretensión contenida en el recurso de que «(...) que se dicte resolución de nulidad de los actos inscritos (...)», para tal supuesto debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid. entre otras muchas la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2012, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por tanto, la rectificación de los asientos registrales exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Así resulta igualmente de lo dispuesto por el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII», lo que en este caso remite a la regulación sobre la rectificación de los errores de concepto que se contiene en el artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, según el cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», por lo que interpretado a «sensu contrario», si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la rectificación por el registrador como señaló la Sentencia de 28 de febrero de 1999. Pero para ello es imprescindible que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados (cfr. Resoluciones de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012).

Resulta, por tanto, aplicable en el presente supuesto la regla general sobre rectificación del contenido del Registro. En definitiva, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que, si no concurre el consentimiento de los interesados, sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Ello no obsta para que el interesado pueda solicitar la rectificación del error que considera que se ha producido, en la forma y por los cauces previstos en la Ley (cfr. artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 314 a 329 del Reglamento Hipotecario).

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso tampoco podría prosperar, pues practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 12 de junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.