

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6536 *Resolución de 3 de marzo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 23, por la que se practicó la inscripción de una escritura de elevación a público de adenda a contrato de arrendamiento de inmueble.*

En el recurso interpuesto por don R. V. M., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Sala Retiro, S.A.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 23, doña María Elena Rodríguez Pelоче, por la que practicó la inscripción de una escritura de elevación a público de adenda a contrato de arrendamiento de inmueble.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 25 de junio de 2020 ante el notario de Madrid, don José Blanco Losada, con el número 2.072 de protocolo, se elevó a público una adenda a contrato de arrendamiento para uso distinto a vivienda, entre «Fundación Obra Social y Monte de Piedad de Madrid» y «Sala Retiro, S.A.».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23, se practicó la inscripción por la registradora, doña María Elena Rodríguez Pelоче, el día 15 de octubre de 2020, con nota de despacho en la que expresaba lo siguiente:

«Previa acreditación de la presentación de la declaración tributaria correspondiente al precedente documento en la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda y Punción Pública de la Comunidad de Madrid, según consta en Diligencia de Presentación Telemática que se acompaña, ha sido Inscrito hoy el precedente documento, número de protocolo 2072/2020 del Notario de Madrid, Don Jose Blanco Losada, en unión de copia parcial autorizada electrónica de acta de aclaración autorizada el día 7 de octubre de 2020 por el citado Notario autorizante, bajo el número 3505 de protocolo remitida por vía telemática el día 8 de octubre de 2020, y de diligencia de subsanación de dicha acta expedida el día 14 de octubre de dos mil veinte, remitida por vía telemática el día 15 de octubre de 2020 en la que se aportan los datos registrales correctos de esta finca, en el tomo 2180-612 del archivo, folio 18, finca 25081 traslado de la Sección 0 Finca N.º: 50563 (...)».

III

Contra la anterior calificación, don R. V. M., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Sala Retiro, S.A.», interpuso recurso el día 15 de diciembre de 2020 mediante escrito en el que alegaba los siguientes motivos:

«Primero. Esta parte entiende que la registradora debiera haber calificado como defectuosa la escritura de referencia por cuanto a la presentación de la escritura la finca objeto del negocio jurídico no se encontraba inscrita a nombre de la arrendadora Fundación Obra Social y Monte de Piedad de Madrid, sino a nombre de Caja de Ahorros

y Monte de Piedad de Madrid con (...) Es más en julio de 2020 se intentó realizar el asiento de presentación de la meritada escritura y la persona que recepcionaba los documentos indicó a Doña M. J. P. M. que no se podía realizar el asiento por este motivo, en consecuencia sorprende la inscripción posterior de la escritura cuando ni tan siquiera se quería recepcionar por este motivo.

Segundo. Que la registradora anteriormente mencionada ha incumplido el “principio de prioridad de los documentos registrales”, puesto que según consta en la nota simple de fecha veintiuno de octubre de 2020 (...) y en la certificación registral de fecha trece de noviembre de dos mil veinte (...) se ha procedido a inscribir una escritura de transformación y cambio de denominación de fecha 15 de octubre de 2020, es decir con un asiento registral de fecha posterior al de la escritura presentada por esta parte.

Cabe recordar que el principio de prioridad se basa en que el acto que primeramente ingresa en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que siéndole incompatible o contradictorio no se hubiese presentado en el Registro de la Propiedad o lo sea con posterioridad aunque dicho acto sea de fecha anterior.

La Resolución DGRN de 2 de marzo de 1962 deja claro este concepto cuando dice que un documento presentado en primer lugar en el Registro gana prioridad, a pesar de adolecer de un defecto de tracto sucesivo, en perjuicio del documento presentado con posterioridad al mismo. Y este es el caso de la escritura incorrectamente registrada, por cuanto queda totalmente acreditado que lo que debiera haber hecho la Señora Registradora es devolver la escritura con una calificación defectuosa por no estar inscrita la finca como titularidad de la arrendadora en el contrato de arrendamiento elevado a público en el documento de referencia.

Tercero. En consecuencia es claro no sólo que no procede la inscripción de la escritura presentada por esta parte debiendo haber sido calificada como defectuosa en base a los motivos anteriormente expuestos, sino que tampoco procedería el pago de la factura abonada por una inscripción que nunca debió de practicarse (...).

IV

La registradora emitió informe el día 16 de diciembre de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe afirmaba que las escrituras relacionadas por el notario autorizante de la escritura inscrita a efectos de acreditar el tracto y en virtud de las cuales la «Fundación Obra Social y Monte de Piedad de Madrid» era titular de los bienes y derechos de los que «Fundación Especial Caja Madrid» fuese titular como resultante de la transformación de «Caja Madrid» y de la absorción de «Fundación Caja Madrid», constaban relacionadas en inscripciones practicadas en el referido Registro en otras fincas. Asimismo, afirmaba que se había practicado la notificación prevenida en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria al notario autorizante de la escritura.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 18 de febrero, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 7 y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril de 2018 y 2 de enero de 2020.

1. Presentada una escritura de elevación a público de una adenda a contrato de arrendamiento para uso distinto a vivienda, entre «Fundación Obra Social y Monte de Piedad de Madrid» y «Sala Retiro, S.A.», la registradora practicó la inscripción.

El recurrente alega que dicha escritura no se debió inscribir porque la finca objeto del negocio jurídico no se encontraba inscrita a nombre de la arrendadora «Fundación Obra

Social y Monte de Piedad de Madrid», sino a nombre de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid».

2. Los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria disponen lo siguiente: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

Es indudable que, con base en lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, declarar que en la inscripción practicada se haya incumplido el principio de prioridad (y tracto sucesivo) o la aplicación del arancel a las operaciones registrales practicadas, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, 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), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

Indudablemente, cabe en el expediente de recurso analizar si la calificación registral negativa es sustantiva y formalmente correcta. En el aspecto formal, cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas la Resolución de 18 de febrero de 2014), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr.

artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las de 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

En los casos en que la nota de calificación es totalmente insuficiente, puede ser revocada por este Centro Directivo, lo que no obsta a que se pueda emitir una nueva nota de calificación con los debidos requisitos formales, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrirse por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada -artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria- (vid., por todas la Resolución de 7 de julio de 2016).

Lo que ocurre en el presente caso es que no existe calificación registral negativa, pues, como indica la registradora en su informe, se ha inscrito el título en los términos recogidos en el mismo y mediante las escrituras relacionadas por el notario autorizante se ha acreditado el tracto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 3 de marzo de 2021.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.