

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11275 *Resolución de 16 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 15 a practicar asiento de presentación en el Libro Diario.*

En el recurso interpuesto por don J. G. M., en nombre propio y en representación de la sociedad «Sergardia, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 15, doña Isabel González García, a practicar asiento de presentación en el Libro Diario.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 4 de febrero de 2021 por el notario de Barcelona, don José Ángel Ruiz Prado, con el número 328 de protocolo, se protocolizaron determinados documentos privados por los que las partes se comprometían a otorgar una escritura pública relativa a un derecho de opción de compra respecto de determinadas fincas en favor de la sociedad «Sergardia, S.L.». Dicha acta fue otorgada únicamente por don J. G. M., como administrador solidario de la referida sociedad.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 15, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral.
Entrada: 992/2021.
Presentante: G. M., J.
Notario/Autoridad: José Ángel Ruiz Prado.
Fecha documento: 04/02/2021.
Prot./Exp./Autos: 328/2021.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos.

Se ha presentado un acta de protocolización de documentos privados por los que las partes «se comprometen a otorgar una escritura pública».

Fundamentos jurídicos.

En el Registro de la Propiedad sólo pueden inscribirse las escrituras públicas, ejecutorias o documentos auténticos expedidos por la Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, según señala el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Dado que el acta presentada no es susceptible de causar inscripción ni mutación jurídico real alguna, no procede extender asiento de presentación en el Libro Diario.

La anterior calificación registral negativa podrá ser (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel González García registrador/a de Registro Propiedad de Barcelona 15 a día veintiséis de Febrero del año dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. M., en nombre propio y en representación de la sociedad «Sergardia, S.L.», interpuso recurso el día 12 de abril de 2021 mediante escrito en el que manifestaba lo siguiente:

«Primero. (...)

Segundo. Al respecto, considera la parte recurrente que la Sra. Registradora de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta, en primer lugar, que tanto la DGRN como la Doctrina han establecido que la enumeración del art. 3 de la Ley Hipotecaria tiene carácter de numerus apertus, existiendo el consenso de que las actas notariales, como documentos públicos, pueden tener acceso registral en determinadas circunstancias cuando recojan hechos inscribibles o como documentos complementarios de títulos principales.

En segundo lugar, precisamente la referida acta notarial tiene carácter complementario de la escritura de opción de compra otorgada por el recurrente en fecha 21 de noviembre de 2019 ante el Notario Sr. Ruiz Prado (n.º 2073 del protocolo).

En tercer lugar, la decisión de impedir que el referido documento cause asiento de presentación en el Libro Diario, si bien entra dentro de las facultades previstas en el art. 434 del Reglamento Hipotecario, dicha facultad en concreto no viene amparada por un precepto expreso de la Ley Hipotecaria, con lo que nos hallaríamos ante una norma reglamentaria sin habilitación legal.

Cabe añadir que la prudencia aconseja que, en caso de duda interpretativa o falta de regulación clara, siempre será mejor favorecer la protección de los derechos del ciudadano, aquí del solicitante de inscripción. El asiento de presentación en el Libro Diario no genera perjuicios ni al titular registral ni a terceros, por cuanto, en último término su eficacia está sujeta a la calificación registral, o a su revocación sea por esa Dirección General o por los Tribunales de Justicia.

Resaltar que este recurrente tiene presentada en ese Registro la expresada escritura de opción de compra otorgada ante el Notario Sr. Ruiz Prado (n.º 2073 de protocolo). Y que la falta de inscripción ha sido objeto de recurso gubernativo, y en la actualidad es objeto, junto con otras cuestiones conexas, del juicio ordinario 1107/2020-7 ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Barcelona. Se deja constancia de ello a los efectos del art. 326 párr. 1.º de la Ley Hipotecaria».

IV

Mediante escrito, de fecha 12 de abril de 2021, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18 y 24 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 y 26 de noviembre de 2020.

1. Debe decidirse en este recurso si puede practicarse asiento de presentación en el Libro Diario de un acta de protocolización de determinados documentos privados por los que las partes se comprometen a otorgar una escritura pública relativa a un derecho de opción de compra respecto de determinadas fincas en favor de la sociedad

«Sergardia, S.L.». Dicha acta es otorgada únicamente por el ahora recurrente, don J. G. M., como administrador solidario de la referida sociedad.

La registradora deniega la práctica del asiento de presentación porque, según afirma en su calificación, en el Registro de la Propiedad sólo pueden inscribirse los títulos referidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y el acta presentada no es susceptible de causar inscripción ni mutación jurídico real alguna.

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, clara 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.

5. Es indudable que en el presente expediente el acta de protocolización de documento privado no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la negativa de la registradora a la práctica del asiento de presentación. Y debe añadirse que el derecho de opción de compra a que se refiere el documento privado protocolizado fue objeto de una escritura cuya calificación negativa (por ser

necesario que fuera ratificada por los titulares registrales de las fincas o se acreditara el poder en virtud del cual actuó el otorgante) fue confirmada por este Centro Directivo en Resolución de 12 de noviembre de 2020.

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, 16 de junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.