

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16800** *Resolución de 5 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se deniega la presentación de un mandamiento judicial de prohibición de enajenar ordenado por un tribunal suizo.*

En el recurso interpuesto por don A. L. S., en nombre y representación de doña A. M. L. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se deniega la presentación de un mandamiento judicial de prohibición de enajenar ordenado por un tribunal suizo, remitido por burofax.

#### Hechos

##### I

Mediante burofax enviado al Registro de la Propiedad de Madrid número 29 se remitió orden provisional de prohibición de enajenar, gravar o disponer ordenado por la presidenta del Tribunal Civil del Juzgado de Distrito del Este Valdense de Suiza sobre determinada finca registral.

##### II

Recibido el anterior burofax en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, se denegó su presentación en base a la siguiente nota de calificación:

«Recibido hoy, por burofax, escrito que ha motivado el número de entrada 5.796 relativo a orden provisional de prohibición de enajenar, gravar o disponer, de la Presidenta del Tribunal Civil del Juzgado de Distrito del Este Valdense, se deniega la presentación del mismo en el Libro Diario al no ser documento público conforme a los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de Julio de 2012. Contra esta calificación registral negativa puede: (...) Madrid, 2 de junio de 2.022. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

##### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. S., en nombre y representación de doña A. M. L. A., interpuso recurso el día 9 de junio de 2022 en virtud de escrito y en base, entre otros, a los siguientes argumentos:

«Motivos del recurso:

Primero: (...)

La inscripción solicitada no conculca en modo alguno el art 3 de la Ley Hipotecaria pues la resolución que trata de inscribirse es una resolución judicial publicación acceso al Registro a través del art 755 de la Ley de Enjuiciamiento civil que determina la necesidad de ejecución por parte del tribunal civil de las medidas provisionales urgentes y necesarias a adoptar para que no se produzca una intromisión ilegítima en los derechos de mi patrocinada al vender la vivienda que constituyó domicilio familiar en contra de las directrices del juez suizo.

## Artículo 3:

Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Segundo: La resolución que se pretende inscribir tiene eficacia general al tratarse de una resolución judicial pública constituyendo la misma excepción al artículo 420 del Reglamento Hipotecario por lo que puede admitirse la inscripción otorgando plazo para subsanación.

Los originales de la misma se han remitido hace días desde Suiza y con los mismos se subsanará la posible omisión que se ha producido al no acompañarse a la petición por razones de premura esencial para la eficacia de la misma, por lo que procede la admisión y concesión de plazo de subsanación.»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020, 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021 y 23 de mayo de 2022.

1. Se debate en el presente recurso si un burofax es título apto para motivar asiento de presentación en el Registro de la Propiedad de un escrito remitido por un abogado junto con orden de la autoridad judicial extranjera autorizante del documento, en concreto de la orden provisional de prohibición de enajenar gravar o disponer ordenado por la presidenta del Tribunal Civil del Juzgado de Distrito del Este Valdense de Suiza.

2. El artículo 420 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. 2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios. 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2022, y esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

Fuera de estos casos, el registrador ha de presentar, aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado.

3. En el presente caso, lo que se presenta en el Registro es un burofax de una instancia remitido por un particular junto con la orden provisional de prohibición de enajenar gravar o disponer ordenado por la presidenta del Tribunal Civil del Juzgado de Distrito del Este Valdense de Suiza.

Se trata, en definitiva, de la presentación de una instancia junto con la orden provisional. Pero no se presenta el original de la orden provisional, sino una mera copia (o fotocopia) de dicho documento público extranjero, lo que es una cuestión radicalmente diferente.

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

El artículo 33 del Reglamento Hipotecario dispone que «se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

Del contenido de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento se deduce que los títulos documentales deben estar otorgados o autorizados en la forma y solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia y con expresión de las circunstancias requeridas por la legislación hipotecaria.

Como se desprende del artículo 33 del Reglamento Hipotecario es necesario que el documento «funde inmediatamente su derecho (...)» por lo que el título (en sentido formal) debe contener directamente el acto inscribible; y el título inscribible ha de ser el documento mismo, no siendo admisible la inscripción de reproducciones de él, salvo las copias autorizadas notariales o testimonios judiciales expedidos en forma legal, por lo que, por regla general no son admisibles fotocopias u otras reproducciones, aunque conste su identidad con el original; y, por último, el documento ha de ser el que corresponda a la naturaleza de los actos inscribibles, conforme a las normas que regulan la naturaleza de los mismos.

Un burofax remitido por un particular de una resolución judicial extranjera no es título inscribible, como tampoco lo sería un burofax remitido por un particular de una escritura autorizada ante notario español. Sólo excepcionalmente está admitido el telefax remitido directamente por el notario o por la autoridad judicial (artículos 248 de la Ley Hipotecaria, 418 de su Reglamento y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con la expresa regulación que al respecto se contiene en dichos preceptos.

Por todo ello debe confirmarse la calificación del registrador pues conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario no puede practicarse asiento de presentación de los documentos que por su naturaleza no puedan provocar operación registral alguna.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 5 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.