

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17219 *Resolución de 13 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Albacete n.º 3 a practicar determinado asiento de presentación en el Libro Diario.*

En el recurso interpuesto por doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete, contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Albacete número 3, don Julián Cuenca Ballesteros, a practicar determinado asiento de presentación en el Libro Diario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de junio del año 2022 por la notaria de Albacete doña María Adoración Fernández Maldonado, se formalizaba una compraventa.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Albacete número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos entrada:

N.º entrada: 1223.

Fecha: 02/06/2022 Hora: 13:09:50.

Naturaleza: escritura pública.

Número de protocolo:1481/2022.

Notario María Adoración Fernández Maldonado.

Presentante: María Adoración Fernández Maldonado.

Hechos: Se deniega la presentación por falta de documentación unida de la escritura remitida.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad Albacete 3 a día dos de junio de dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete, interpuso recurso el día 20 de junio de 2022 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«1.º Calificación no motivada en precepto alguno.

La calificación denegatoria carece de la más mínima motivación jurídica. Se limita a reseñar un hecho como es la ausencia de documentación unida.

Así señala la Resolución de 14 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que...“La calificación registral tiene que tener una motivación suficiente, con el desarrollo necesario, para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. No basta tampoco la cita rutinaria de las normas legales, ya 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 ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

2.º La negativa registral puede producir daños sustanciales.

La obtención del asiento de presentación por quienes instan el procedimiento registral para la inscripción tiene efectos esenciales para la protección del derecho adquirido en la escritura pública presentada, relacionados intrínsecamente con el principio de prioridad, causando indefensión a quien, instando el inicio del procedimiento registral por medio de la presentación notarial de la escritura pública, padece una negativa.

Las Resoluciones de 5 de junio de 2020, 12 de junio de 2018 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y DGRN señalan que "...la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro... (...). 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".

3.º Inexistencia de norma jurídica alguna que contenga exigencia de copia autorizada total para practicar asiento de presentación.

La copia presentada para la práctica del asiento de presentación es una copia autorizada notarial, parcial, cuyo pie lo especifica y la notario recurrente da fe de que en lo omitido nada altera lo transcrito a los fines solicitados.

Cumple todos los requisitos para obtener un inicial asiento de presentación según las normas vigentes, pues ninguna norma exige otra cosa:

Artículo 3: de la Ley Hipotecaria: Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública...

El Reglamento Notarial en su art. 221 reiterando lo dispuesto en la Ley, dice que se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma... Las copias autorizadas pueden ser totales o parciales pudiendo constar en soporte papel o electrónico.

4.º La copia notarial parcial no impide al Registrador comprobar que la escritura cumple con los requisitos que ley Hipotecaria y Reglamento establecen para que un documento pueda acceder al Libro Diario conforme al artículo 416 RH: Al ingresar cualquier título que pueda producir en el Registro alguna inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal, se extenderá en el diario el asiento de presentación.

Y al Artículo 249. Los asientos del Diario se extenderán por el orden con que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos, se numerarán correlativamente en el acto de extenderlos, y expresarán necesariamente: Primero. El nombre y apellidos del que presente el título. Segundo. La hora de su presentación. Tercero. La especie de título presentado, su fecha y Autoridad o Notario que lo suscriba. Cuarto. El derecho que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga por el título que se pretenda inscribir. Quinto. La naturaleza de la finca o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación y de su nombre y número, si lo tuviere. Sexto. El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción o asiento de que se trate. Séptimo. La firma del Registrador en todo caso y la de la persona que presente el título, si lo solicitare.

Todos estos extremos pueden hacerse constar perfectamente con la copia autorizada electrónica notarial remitida, por su propio contenido y por la fe notarial de que en lo

omitido nada altera el contenido de lo transcrito, por lo que la negativa a practicar el asiento no tiene justificación.

5.º Actuación notarial.

La decisión notarial de remitir una copia parcial y no total se funda en el ineludible cumplimiento de la legalidad por el notario en cuanto a plazos de presentación y en la valoración in situ del modo más idóneo de protección del adquirente de un derecho que pretende su acceso al registro, para quien lo esencial es la prioridad que evite cualquier eventual riesgo derivado del retraso en la presentación telemática.

De hecho el mismo artículo 249.1 RN distingue dos plazos diferentes:

– El párrafo 1.º confiere un plazo para expedir las copias “en los cinco días hábiles posteriores a la autorización”, plazo mayor que permite su examen detallado, completarlas, asentarlas en índices, comunicarlas a los organismos pertinentes y realizar todo el proceso notarial complejo posterior al otorgamiento y la autorización que culmina en la expedición de la copia total.

– Mientras que en el número 2, sin embargo, exige inmediatez para la presentación telemática:

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 de 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 causas 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.

El notario será responsable de los daños y perjuicios que se cause al interesado como consecuencia del retraso en la expedición de copia electrónica y su presentación telemática, excepto en los supuestos de imposibilidad técnica.

Hasta el punto es importante para el legislador asegurar esa inmediatez en la presentación como garantía de la protección del derecho adquirido, que incluso prevé como alternativa, ante la imposibilidad técnica de presentación telemática inmediata, la de acudir a una herramienta insegura y rudimentaria como es el fax. El Fax así, que suscita incredulidad, cuando no cierta (...), por su uso masivo en España como medio de apoyo diario de los otorgamientos notariales, es de mejor condición que una copia autorizada electrónica que, por ser parcial, sufre rechazo a su presentación registral.

6.º Paralelismo en las normas reguladoras de la actuación registral.

Si observamos el Artículo 417 RH, se permite a los registradores disponer de un mayor plazo “por cualquier causa” para este esencial asiento de presentación sustituyéndolo en el momento por una rudimentaria nota:

Siempre que no sea posible extender el asiento de presentación en el momento de ingresar el título, por estar practicándose los de otros anteriormente presentados, por el número de títulos, por verificarse la entrada en hora próxima al cierre, o por otra causa, se pondrá en el documento una nota en los siguientes términos: “Presentado a las... de hoy, por don... (nombre y apellidos, número de entrada que le corresponda y la fecha)”.

7.º Límites de los medios técnicos.

Diariamente en el ejercicio profesional notarial se deben tomar numerosas decisiones que no son arbitrarias, sino fundadas en la prudencia y la atención de todos los aspectos de la oficina notarial que padece intensas exigencias de inmediatez que deben afrontarse extremando la cautela.

Esta decisión de remitir copia parcial para la práctica de un asiento de presentación es una de ellas y se funda en la prudencia.

Esa presentación lo más inmediata posible no puede depender de que la capacidad material y los elementos tecnológicos precisos para organizar una copia total (escáner para digitalizar en este caso) alcancen siempre a cubrir las exigencias de una copia total sin defectos (páginas oscuras, poco legibles etc.), cuando el volumen de escrituras a presentar en el mismo día con una documentación unida cada vez más prolija, (medios de pago, tasaciones, certificados de eficiencia energética, de comunidad de propietarios, catastrales etc.) pueda llevar a errores materiales y humanos que habría que salvar con diligencias notariales complementarias, aclaratorias o rectificatorias de todo tipo que pueden convertir el simple proceso de obtener un asiento inicial de presentación en un complejo enigma plagado de asientos, que lo oscurecen y encarecen.

Exigir al notario presentaciones de copias autorizadas totales de las escrituras en el mismo acto de la firma o apenas una hora posterior -que es la práctica habitual para la presentación telemática- revisando cada documento telemático en la misma bandeja de firmas para asegurarse de que, al firmarlo, la copia electrónica de la escritura otorgada no tiene defecto alguno -no ya jurídico, que es lo que se hace- sino tampoco en aspectos formales como la correcta digitalización de la documentación unida, bajo pena de negativa a practicar el esencial y no denegable a capricho, asiento de presentación, parece derivar toda responsabilidad de la prioridad registral en el Notario autorizante, exigiéndole arbitrariamente lo que las normas no exigen, añadiendo obligaciones sin base legal.

Como no puede ser menos, fue remitida copia autorizada total al Registro en aras de la seguridad jurídica si bien el presente recurso se plantea como solicitud de interpretación de la normativa aplicable dado el silencio de la misma ante la exigencia de la calificación registral.

Por lo expuesto,

Solicito

La estimación del recurso.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 22 de junio de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216, 1217, 1218, 1220 y 1259 del Código Civil; 1, 2, 3, 18, 19 bis, 21 y 258 de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; 33, 51 y 76 del Reglamento Hipotecario; 143, 162, 209, 209 bis, 221, 237 y 251 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de diciembre de 1964 y, Sala Tercera, de 24 de octubre de 2000 y 20 de mayo de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 1945, 15 de enero de 1960, 3 de abril de 1995, 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 8 y 22 de julio y 25 de octubre de 2005, 14 de abril, 16 de junio y 13 de diciembre de 2010, 26 de enero, 7 de julio y 12 de noviembre de 2011, 28 de febrero, 14 de marzo, 4 de junio, 20 de julio y 2 y 3 de octubre de 2012, 27 de febrero, 5 de marzo, 19 de junio y 18 de noviembre de 2013, 6 de mayo de 2014, 12 y 16 de noviembre de 2015, 11 de enero y 16 de octubre de 2017, 11 de abril, 1 de junio y 18 de julio de 2018 y 16 de enero de 2019.

1. Presentada en el Registro copia parcial de escritura de compraventa, el registrador suspende la inscripción por considerar falta de documentación unida de la escritura remitida.

La notaria recurrente alega, entre otras razones, que del artículo 221 del Reglamento Notarial resulta, precisamente, que la copia parcial tiene valor de escritura pública y, por tanto, de documento idóneo para que pueda acceder al Registro el título inscribible.

2. Circunscrita la resolución del recurso únicamente al motivo de denegación señalado por el registrador en su calificación, ésta no puede ser confirmada.

Esta objeción no puede ser acogida favorablemente por este Centro Directivo, pues la afirmación en que se basa está desmentida por el propio artículo 221 del Reglamento Notarial, al disponer en su párrafo primero que «se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. (...) Las copias deberán reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz (...)». De este modo, tan escrituras públicas se consideran las copias, extendidas con las formalidades legal y reglamentariamente previstas, como sus matrices, sin perjuicio de que, dada la necesidad de reproducción o traslado fiel del contenido de la matriz, la copia tiene un valor probatorio subordinado siempre a su matriz. El artículo 1220 del Código Civil es claro al sentar este criterio: «Las copias de los documentos públicos de que exista matriz o protocolo, impugnadas por aquellos a quienes perjudiquen, sólo tendrán fuerza probatoria cuando hayan sido debidamente cotejadas. Si resultare alguna variante entre la matriz y la copia, se estará al contenido de la primera».

Por otra parte, el párrafo segundo del mismo artículo 221 del Reglamento Notarial establece que «las copias autorizadas pueden ser totales o parciales, pudiendo constar en soporte papel o electrónico», sin excluir de esta consideración de escritura pública a las copias parciales.

Cuestión distinta es la que el registrador se limita a apuntar en su calificación, al deducirse que el concepto de título inscribible hace referencia a la totalidad del negocio que da lugar a la situación jurídico real, extendiéndose la función de calificación registral a todos los elementos esenciales del mismo, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, para concluir que, habiéndose presentado primera copia parcial, y no total de dicho título, éste no puede ser calificado.

Sobre este extremo, como puso de relieve la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 en relación con el artículo 237 del Reglamento Notarial, en la expedición de copias parciales la actuación del notario no condiciona «la calificación registral y el contenido del Registro, pues el propio precepto, tras determinar que la expedición de la copia parcial se expide a instancia de parte legitimada, añade que ello tendrá lugar atendiendo al requerimiento y el interés del solicitante, circunstancias que delimitan la respuesta del Notario y que ha de valorar en el ejercicio de su función técnica, valoración de la que, además, ha de dejar constancia bajo su responsabilidad, en el sentido de que en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto, según se indica en el último párrafo del precepto».

Asimismo, añade dicha Sentencia, que «por otra parte, la expedición de la copia en los términos solicitados no impide el control de legalidad que corresponda efectuar al titular del Registro u Órgano al que se presente, que incluye la suficiencia de la copia como título exigido en cada caso, justificativo del acto o negocio jurídico que incorpora, pudiendo, por lo tanto, el titular del Órgano o Registro al que se presenta exigir la presentación de copia íntegra si lo estima necesario sin que al respecto resulte vinculado por el juicio del Notario».

Conforme al artículo 17 bis, apartado a), de la Ley del Notariado, el notario debe velar por que «el otorgamiento se adecúe a la legalidad», lo que implica según el apartado b) que «los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes».

Y, según el artículo 24 de la misma ley, reformado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, «los notarios en su consideración de funcionarios públicos deberán velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autorice[n] o intervenga[n]».

3. Por lo que se refiere a la actuación del registrador, debe tenerse en cuenta que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil).

Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad.

Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo, en Sentencia de la Sala Tercera 24 de octubre de 2000, «a Notarios y registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles».

Pero debe también tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la calificación al establecer que los registradores calificarán «(...) 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 las escrituras públicas (...)».

Ciertamente, en el procedimiento registral no se ejerce una función de carácter judicial respecto de la cual el título presentado sea un mero medio de prueba, sino que se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste.

Ahora bien, es igualmente cierto que en nuestro sistema registral no se exige la afirmación por los otorgantes sobre la inexistencia de un vicio invalidante; y la facultad que se atribuye al registrador para calificar esa validez -a los efectos de extender o no el asiento registral solicitado-, implica la comprobación de que el contenido del documento no es contrario a la ley imperativa o al orden público, ni existe alguna falta de requisitos esenciales que vicie el acto o negocio documentado.

De cuanto antecede resulta que el título formal que contenga el negocio en que fundamente su derecho la persona a cuyo favor deba practicarse la inscripción (documentos «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», como dispone el artículo 33 del Reglamento Hipotecario), deberá contener todas las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, entre las cuales se deben incluir aquellos extremos que sean necesarios para que el registrador puede llevar a cabo esa calificación íntegra, global y unitaria (vid. artículos 18, 21 y 258 de la Ley Hipotecaria), en el ámbito y con el alcance antes expresado.

Pero, a falta de una norma que exija la copia o transcripción total, esta exigencia no es, por sí misma, incompatible con el carácter parcial de la copia de la escritura calificada, pues la fe pública notarial alcanza también a la afirmación que debe realizar el notario autorizante, «bajo su responsabilidad, en el sentido de que en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto» (artículo 237, párrafo último, del Reglamento Notarial).

Al objeto de que el registrador pueda practicar el asiento de presentación, el título deberá contener las circunstancias que al efecto exige el artículo 249 de la Ley Hipotecaria; y, para practicar la inscripción las expresadas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

El artículo 21 de la Ley Hipotecaria es muy claro cuando determina que: «1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos. 2. Las

escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862. 3. En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución».

Por lo demás, en el supuesto de que el registrador estimara insuficiente el contenido de la copia parcial del título para calificar los referidos extremos del mismo, relevantes a los efectos de practicar el asiento de presentación, deberá motivarlo expresa y adecuadamente (con la debida especificación de los elementos que, a su juicio, falten en la transcripción realizada en dicha copia parcial), sin que -como ocurre en el caso del presente recurso- baste la mera denegación por faltar unida documentación a la escritura.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 13 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.