

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14270 *Resolución de 12 de junio de 2024, 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 Orihuela n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una nota marginal de expedición de certificación en procedimiento de expropiación.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. y don J. Z. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Orihuela número 1, don Germán Rodríguez López, por la que se suspende la cancelación de una nota marginal de expedición de certificación en procedimiento de expropiación.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por doña M. D. Z. R., en unión de fotocopia de certificado de recepción de obras, se solicitaba la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación del expediente de expropiación número 2008/2 de la obra (...), extendida el día 28 de enero de 2022, al margen de la inscripción 5.ª, de la finca registral número 9.660 en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 1.

II

Presentada el día 14 de noviembre de 2023 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada 13536/2023.
Asiento/Diario 1134/283.
Funcionario autorizante Instacia [sic] Privada.
Expediente 2008/2.
Fecha documento 13/11/2023.
Fecha presentación 14/11/2023.
Modo presentación Persona.
Fecha aportación 05/12/2023.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he calificado el precedente documento en base a los siguientes:

Hechos: Se solicita la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación a resultas del expediente de expropiación número 2008/2, por caducidad, que consta al margen de la inscripción 5.ª de la finca 9660, con fecha 28 de enero de 2022, por lo que no ha transcurrido el plazo de tres años desde su expedición.

Fundamentos de Derecho: Artículo 32 del Reglamento Hipotecario y artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997 de la [sic] normas complementarias del R.H.

En virtud de los hechos y fundamentos expuestos, el registrador que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada.

Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323 de la Ley Hipotecaria).

De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (...)

Orihuela, a cinco de diciembre del año dos mil veintitrés El registrador (firma ilegible), Fdo. Germán Rodríguez López.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. y don J. Z. R. interpusieron recurso el día 2 de abril de 2024 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Los Solicitantes entienden, y sostienen que la data de la anotación marginal Preventiva que establece el artículo 32 de la LH, se ha de corresponder con la fecha en que se produce la ocupación del terreno mediante la expropiación: Año 2008; y, no otra.

La Generalitat Valenciana ni el Registrador de la Propiedad, ostentan ni gozan, de un poder omnímodo para hacer constar que la Anotación Marginal se produce cuando a ellos les plazca, o bien les venga en gana; porque, de ser así, se enervarían Principios Constitucionales tan fundamentales par [sic] un estado de Derecho, como son el de Seguridad y Certeza Jurídica.

Y, aunque el Registrador de la Propiedad Número 1, de Orihuela, dispone de toda la documentación, vulnerando a nuestro juicio el Principio de Legalidad, ha Suspendido la inscripción solicitada en su día por los interesados.

Por todo lo expuesto:

Solicitan

Que tenga por presentado y admitido el presente escrito, así como la documentación que se acompaña, y se cumpla con lo establecido en la Ley, dando una interpretación del artículo 32 del RH, acorde a los Principios Constitucionales; ergo, se califique de favorable, la Instancia Privada presentada en su día por los interesados en el Registro de la Propiedad, que solicitaban la cancelación de la nota marginal.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 10 de abril de 2024, confirmó la nota de calificación al no haber transcurrido el plazo de caducidad para la cancelación de la nota marginal a que se refiere el artículo 32 del Reglamento Hipotecario y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 82 de La Ley Hipotecaria y 32 del Reglamento Hipotecario.

1. Por instancia privada se solicita la cancelación de la nota marginal extendida al amparo del artículo 32 del Reglamento Hipotecario en procedimiento de expropiación.

El registrador suspende por no haber pasado el plazo de caducidad de la nota marginal. El recurrente entiende que es plazo debe contarse desde la ocupación efectiva de la finca y que ya ha transcurrido. No consta en el Registro asiento alguno relacionado con el expediente expropiatorio.

2. El recurso no puede prosperar.

Determina el artículo 32 del Reglamento Hipotecario en su regla primera que «los Registradores harán constar, en su caso, por nota al margen de las inscripciones correspondientes, que han expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación e indicarán su fecha y el procedimiento de que se trate. Estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente».

3. El «dies a quo» a que dicho precepto se refiere por tanto es el de la nota marginal, como todos los asientos registrales de duración temporal. La caducidad opera de forma automática el día en que se produce y no antes.

4. Los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y no puede el registrador alterar las fechas de los asientos ni hacer interpretaciones subjetivas sobre hechos no acreditados en forma pública (artículo 3 Ley Hipotecaria).

5. Sólo con la documentación acreditativa de la conclusión del expediente expropiatorio podría anticiparse la cancelación de la nota marginal antes de su plazo de caducidad legal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.