

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24430 *Resolución de 5 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 1 a practicar un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. I. L. U., en nombre y representación de don H. M. A. S., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 1, doña Sofía Loreto Díaz Hernández, a practicar un asiento de presentación.

Hechos

I

Con fecha 10 de julio de 2024, motivando la entrada 4161/2024, se remite a ese Registro mediante correo ordinario, instancia suscrita por don J. I. L. U., firmada electrónicamente el día 28 de junio de 2024, por la que dicho señor solicita en nombre y representación de su cliente, don H. M. A. S., la anotación marginal preventiva de suspensión por error material, en relación con dos documentos administrativos, que constituyen actos administrativos, recibidos del Servicio de Recaudación de la Diputación Foral de Álava, de conformidad con el artículo 163 del Reglamento Hipotecario, en respuesta a instancia de esta parte, expedidos y firmados por el Jefe de este organismo, don J. L. C., de fechas 27 de diciembre de 2023 y 13 de marzo de 2024, vinculados a la escritura de compraventa número 511, de fecha 17 de marzo de 1994, notario autorizante: don Manuel-María Rueda Díaz De Rábago, Diario de presentaciones, Asiento 1280 Diario, y en su efecto a la inscripción la de fecha 17 de junio de 1994, al folio 140, del Libro 77 del término municipal de Asparrena.

II

La indicada instancia de fecha 10 de julio de 2024 fue objeto de calificación negativa en cuanto a la práctica del asiento de presentación en los siguientes términos, resumidamente:

«Hechos:

Tiene entrada en este Registro con fecha diez de julio de dos mil veinticuatro, mediante correo ordinario, instancia suscrita por Don J. I. L. U., firmada electrónicamente el día veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, por la que dicho señor solicita en nombre y representación de su cliente, don H. M. A. S., la anotación marginal preventiva de suspensión por error material, en relación con dos documentos administrativos, que constituyen actos administrativos, recibidos del Servicio de Recaudación de la Diputación Foral de Álava, de conformidad con el artículo 163 del Reglamento Hipotecario, en respuesta a instancia de esta parte, expedidos y firmados por el Jefe de este organismo, D. J. L. C., de fechas 27 de diciembre de 2023, y 13 de marzo de 2024, vinculados a la escritura de compraventa número 511, de fecha 17/03/1994, Notario autorizante: Don Manuel-María Rueda Díaz De Rábago, diario de presentaciones, asiento 1280 diario, y en su efecto a la inscripción 1ª de fecha 17 de Junio de 1994, al folio 140, del Libro 77 del término municipal de Asparrena.

Se deniega la presentación de la presente instancia ya que la misma no puede provocar por sí misma operación registral alguna.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 420. 3 del Reglamento Hipotecario (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sofía Loreto Díaz Hernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad Vitoria-Gasteiz N ° 1 a día diez de julio del dos mil veinticuatro».

III

Don J. I. L. U., en nombre y representación de don H. M. A. S., interpone recurso en base a los siguientes argumentos, resumidamente:

«Primero. Que presenté escrito dirigido mediante burofax postal que tuvo entrada el día 11 de julio de 2024 ante el Registro de la Propiedad Número Uno de Vitoria (...) por el que interesaba:

Practicar “anotación marginal preventiva de suspensión por error material en relación con dos documentos administrativos, que constituyen actos administrativos recibidos del Servicio de Recaudación de la Diputación Foral de Álava, de conformidad con el artículo 163 del Reglamento Hipotecario, en respuesta a instancia de esta parte, expedidos y firmados por el Jefe de este organismo, D. J. L. C., de fechas 27 de diciembre de 2023, y 13 de marzo de 2024, vinculados a la escritura de compraventa número 511, de fecha 17/03/1994, Notario autorizante: Don Manuel-María Rueda Díaz De Rábago, diario de presentaciones, asiento 1280 Diario, y en su efecto a la inscripción 1.2 de fecha 17 de Junio de 1994, al folio 140, del Libro 77 del término municipal de Asparrena.” (...).

Segundo. Que a día de hoy dicha solicitud no ha sido inscrita en el Libro Diario como Asiento de Presentación, habiendo transcurrido el plazo de 60 días hábiles desde la recepción acreditada de la misma.

Se acredita tal extremo con la Nota Simple de la finca en cuestión, que consta como inscripción 1.2 de fecha 17 de junio de 1994, al folio 140, del Libro 77 del término municipal de Asparrena (...) a fecha de cuatro de octubre.

Tercero. Como se puede observar en el texto de la Nota Simple, en el apartado: “Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota, cuatro de octubre del año dos mil veinticuatro.” figura vigente el asiento de presentación y pendiente de despacho un documento presentado el 31 de julio de 2023:

“Número 1696 del Diario 59 de fecha 09/08/2023, acta de manifestaciones del notario don Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, H. M. A. S. presenta a las diez horas y cincuenta y un minutos, copia de escritura autorizada con el número de protocolo 3443/2.023, por el Notario de Madrid, don Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, del día treinta y uno de julio del año dos mil veintitrés, por la H. M. A. S. solicita subsanar las faltas que son expuestas en el acta de manifestaciones.”

Cuarto. En virtud de ello, se constata claramente que doña Sofía Loreto Díaz o bien no ha inscrito en el Libro Diario o no ha procedido a realizar el asiento de presentación de la solicitud de anotación marginal de suspensión, el día que ha recibido nuestro Burofax, acreditado dicho recibimiento, en el recibo de acuse antes referido y aportado a este escrito.

Quinto. Ello supone una vulneración del art. 246.3 LH, en virtud del cual solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el

asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día (...)).».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la efectuada por Ley 11/2023, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio y 2 de agosto de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de una instancia por la que se solicita que se haga constar por nota marginal un error padecido, según el recurrente, en la extensión de un asiento de inscripción.

La registradora califica negativamente, señalando, resumidamente: «Se deniega la presentación de la presente instancia ya que la misma no puede provocar por sí misma operación registral alguna. Fundamentos de Derecho: artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario».

El recurrente manifiesta, resumidamente: solicita practicar «anotación marginal preventiva de suspensión por error material en relación con dos documentos administrativos, que constituyen actos administrativos recibidos del Servicio de Recaudación de la Diputación Foral de Álava, de conformidad con el artículo 163 del Reglamento Hipotecario, en respuesta a instancia de esta parte, expedidos y firmados por el Jefe de este organismo, D. J. L. C., de fechas 27 de diciembre de 2023, y 13 de marzo de 2024, vinculados a la escritura de compraventa número 511, de fecha 17/03/1994, Notario autorizante: Don Manuel-María Rueda Díaz De Rábago, diario de presentaciones, asiento 1280 Diario, y en su efecto a la inscripción 1.2 de fecha 17 de Junio de 1994, al folio 140, del Libro 77 del término municipal de Asparrena».

2. La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario.

Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Hasta ahora, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados.

Con la Ley 11/2023, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3. introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial.

Dice el artículo 246.3: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la

que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral.

Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

3. El recurso debe ser desestimado.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

Por su parte el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«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».

4. El recurrente señala que se produjeron determinados errores «materiales» en los títulos que motivaron la inscripción registral.

En este sentido debe expresarse que no se trata de un error material en la redacción del asiento en el sentido del artículo 222 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos».

Por lo tanto, pudiera tratarse, siempre en opinión del recurrente, de un error en la redacción del título que motivó la inscripción.

En relación con este concreto punto, debe recordarse que conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan

en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Estos «(...) términos establecidos en la Ley» no son otros que los regulados en el artículo 40 de la ley, cuando, en relación con este recurso, dispone en su apartado d) «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Consecuentemente, la rectificación, en su caso, precisa la concurrencia del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, por lo que ha sido correcta la actuación de la registradora de denegar la práctica del asiento de presentación.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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