

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11318 *Resolución de 10 de agosto de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcantarilla, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva solicitada en un procedimiento notarial de rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por doña María José Hortelano Parras, notario de Murcia, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcantarilla, doña Ana María Pagán Pérez, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva solicitada en un procedimiento notarial de rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante acta otorgada en Murcia el veintisiete de junio de dos mil diecinueve, ante el notario doña María José Hortelano Parras, número 654 de protocolo, los titulares de la finca registral 5.829 del Registro de Murcia número 4 requieren el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, resultando de la misma que realmente se ubica en término de Alcantarilla y Murcia. Presentada el acta el 28 de junio de 2019, se expidió la certificación prevista en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria y se practicó anotación preventiva en fecha 5 de septiembre de 2019. El 23 de enero de 2020 se presenta solicitud formulada por el notario autorizante la renovación o en su caso la práctica de otra anotación preventiva, por haber caducado la anterior de fecha 5 de septiembre de 2019.

II

Presentado este último documento en el Registro de la Propiedad de Alcantarilla, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Calificada la copia autorizada electrónica parcial del acta de expediente catastral y registral de exceso de cabida autorizada por la Notario de Murcia doña María José Hortelano Parras, el día veintisiete de junio de dos mil diecinueve, bajo el número seiscientos cincuenta y cuatro de su protocolo, que fue presentada en este Registro, el día veinticuatro de enero de dos mil veinte, bajo el asiento de presentación número 450 del diario 75, a la que se incorporan sendas diligencias de subsanación extendidas por la citada Notario los días dos de julio y veinticinco de septiembre del pasado año la Registradora que suscribe ha examinado el contenido de los libros del Registro a su cargo y hace constar lo siguiente:

Hechos.

a) El documento calificado es una acta [sic] notarial para la rectificación registral de la superficie y descripción de la finca en ella comprendida, tramitada conforme a los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria.

b) Otra copia autorizada electrónica de dicho documento, expedida con fecha veintisiete de junio de dos mil diecinueve, fue presentada en este Registro por vía telemática bajo el asiento 711 del Diario 74, solicitándose en el pie de copia de dicha acta que se expidiese la certificación de la regla tercera del artículo 203, a los fines del

artículo 201 ambos de la Ley Hipotecaria y en su caso se practique la anotación preventiva prevista.

c) La certificación solicitada fue expedida de forma negativa con fecha cinco de septiembre de dos mil diecinueve y con igual fecha se practicó la anotación preventiva, por el plazo de noventa días que establece el párrafo segundo de la regla cuarta del citado artículo 203 de la Ley Hipotecaria, todo ello tal y como se hizo constar en la nota de calificación suscrita por la Registradora abajo firmante con la misma fecha.

d) En el pie de copia del documento ahora presentado, expedida dicha copia con fecha veintitrés de enero pasado, se solicita “la renovación, o en su caso la práctica de otra, de la anotación preventiva del artículo 201 y 203 de la Ley Hipotecaria a los fines de este expediente de exceso de cabida”.

Fundamentos de Derecho.

De lo expuesto resulta que la anotación preventiva practicada el día 5 de septiembre de 2019 caducó a los noventa días de su fecha, esto es, el 20 de enero pasado y por lo tanto decauyó el procedimiento registral iniciado con la práctica del asiento de presentación 711 del diario 74.

Ahora se presenta nuevamente el documento y se solicita la renovación o, en su caso, la práctica de otra anotación preventiva pero no se insta la expedición de certificación conforme establece el párrafo 1.º de la regla tercera del artículo 203 a que se remite el artículo 201, ambos de la Ley Hipotecaria.

Se ha omitido, pues, por parte de la Notario autorizante solicitar la expedición de la pertinente certificación, dado que si bien el procedimiento notarial continúa con la misma acta iniciada en su día, no ocurre lo mismo con el procedimiento registral el cual hay que dar por concluido cuando caducó la anotación preventiva.

Iniciado por tanto un nuevo procedimiento registral con la práctica de un nuevo asiento de presentación, no basta que la Notario autorizante solicite la práctica de la anotación preventiva pues si bien la solicitud de la anotación es potestativa, la solicitud de la certificación es preceptiva tal y como consideró la entonces nombrada Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 21 de noviembre de 2017.

Por lo expuesto, la Registradora abajo firmante resuelve suspender la calificación, en tanto no se proceda a solicitar en forma la expedición de la certificación en los términos previstos en la Legislación aplicable. Contra esta calificación negativa caben las siguientes actuaciones: (...).

Alcantarilla, 12 de febrero de 2.020.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Pagán Pérez registrador/a de Registro Propiedad de Alcantarilla a día dieciocho de Febrero del año dos mil veinte».

III

Doña María José Hortelano Parras, notario de Murcia, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 6 de marzo de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el día 11 de marzo, en el que alega lo siguiente:

«1) Que el 27 de junio de 2019 autorizó acta bajo número 654 de protocolo iniciando expediente catastral y registral de exceso de cabida sobre finca que se extendía según los requirentes en dos términos municipales, y el día siguiente envió a los dos Registros de la Propiedad competentes (el número 4 de los de Murcia y el de Alcantarilla –Murcia–) sendas copias autorizadas electrónicas por la plataforma Signo solicitando la certificación, así como la anotación preventiva del artículo 203 por remisión del 201 ambos de la Ley Hipotecaria. Ambos Registros expidieron en diferentes fechas las certificaciones (el de Alcantarilla en sentido negativo pero en espera del resultado del

acta) y extendieron la anotación preventiva solicitada. En el Registro de Alcantarilla determinó el asiento de presentación inicial 711 del diario 74.–

2) Que el día 23 de enero del año en curso, solicité al Registro de Alcantarilla la renovación o en su caso la práctica de otra anotación preventiva, por haber caducado la anterior de fecha 5 de septiembre de 2019, por el mismo procedimiento designado en el artículo 203 LH, esto es, enviando nueva copia autorizada electrónica con el mismo contenido de la anterior y por ello en este caso parcial, omitiendo las diligencias ya practicadas hasta la fecha y los documentos incorporados por las mismas. Dicha presentación causó entrada 188 de fecha 24 de enero, asiento 450 del diario 75. (...)

3) Que el día 18 de febrero del año en curso me notifica telemáticamente doña Ana María Pagán Pérez, la Registradora de Alcantarilla, la suspensión de la calificación de aquella solicitud “en tanto no se proceda a solicitar en forma la expedición de la certificación en los términos previstos en la legislación aplicable” en base a los fundamentos de Derecho que recoge su calificación (...), por testimonio del traslado a papel de dicha calificación notificada telemáticamente.

4) Que el 26 de febrero pasado como subsanación en base a la calificación registral, solicité la expedición de nueva certificación registral y también anotación preventiva del 203 LH por el mismo procedimiento de envío telemático de igual copia autorizada parcial que la anterior del 23 de enero, sin perjuicio del posible recurso a efectos doctrinales, lo que efectivamente hago por medio del presente.

5) Conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria recurro a efectos doctrinales dicha calificación con los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Primero.

No ha decaído el procedimiento registral iniciado con el asiento 711 del diario 74 que causó la presentación de la primera copia del acta el 27 de junio de 2019, y no puede la señora Registradora darlo por concluso cuando caducó la anotación preventiva, porque ambos asientos son distintos y están regulados diferenciadamente como ya dijo la resolución de la DGRYN citada por la propia Registradora de 21 de noviembre de 2017 a propósito del carácter facultativo de la anotación preventiva que la propia Registradora reconoce. En dicha resolución la Dirección General separa pues el asiento de presentación inicial del asiento de anotación preventiva si se hubiere solicitacto [sic], y dice literalmente que la omisión del asiento de anotación preventiva “no impide la expedición de la certificación y la tramitación del procedimiento” y que este continuará hasta su finalización aunque no haya anotación, por lo que tampoco debe impedir el procedimiento ni lo concluye si ha caducado, como es el caso, pues como la propia resolución citada dice conforme a la regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en caso de calificación favorable del Registrador este inscribirá, en este caso, el exceso de cabida, inscripción cuyos efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación inicial. Y además reconoce que en la regla octava del mismo artículo se hace referencia alternativa a la vigencia del asiento de presentación o de la anotación preventiva. Por lo tanto la caducidad del asiento de ésta última no puede incidir en el asiento de presentación.

Segundo.

No hay como dice la señora registradora un procedimiento notarial que continua con la misma acta iniciada en su día y otro procedimiento registral que hay que darlo por concluso con la caducidad de la anotación preventiva, porque sólo hay un procedimiento en el artículo 201 (con remisión al 203) de la Ley Hipotecaria que inicia, tramita y concluye el notario, frente al del artículo 199 de la misma ley que inicia, tramita y concluye el Registrador.

Por lo tanto iniciado el procedimiento y expedida la certificación registral, en este caso en sentido negativo pero en espera del resultado de la tramitación del acta notarial,

que ha dado lugar al asiento de presentación 711 del diario 74, –vigente en consecuencia mientras dure la tramitación del acta notarial–, además del asiento provocado por la anotación preventiva también solicitada, sólo puede dar dicho procedimiento por concluido el notario. Y si la anotación preventiva ha caducado, no se producirán ya los efectos de dicho asiento, como en el caso de no haberla solicitado, pero seguirán los efectos del asiento de presentación inicial de las reglas sexta y octava del artículo 203LH, a cuya fecha se retrotrae los efectos de la inscripción como de igual forma ocurre con el procedimiento del artículo 199 LH según lo explica la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, siendo por tanto la fecha del asiento de presentación inicial la determinante una vez que se ha emitido la certificación registral.

Tercero.

No se puede exigir otra certificación registral aunque se pida otra anotación preventiva por caducidad de la anterior. Y esa nueva anotación, si realmente es un plus de protección, debe poder pedirse dentro del mismo procedimiento pero ha de vincularse o subordinarse de alguna manera a la fecha determinada por el asiento de presentación inicial y a la certificación registral ya expedida, que es determinante tanto para el Notario como para el Registrador porque de otro modo no tendría sentido lo anteriormente expuesto, es decir lo que de las reglas sextas y octava del artículo 203 LH como lo ha interpretado la DGRYN en la resolución del 21 de noviembre de 2017 y además de su doctrina ya consolidada sobre el contenido, extensión y finalidad de la certificación registral resoluciones de 8, 27 de junio y 20 de diciembre de 2016), especialmente cuando la Dirección General dice en la resolución del 21 de noviembre de 2017 que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios... “Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado,... sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación”. Y la caducidad de la anotación no es un cambio de lo tenido a la vista al expedir la certificación.

La exigencia por la Registradora de nueva certificación registral se produciría también si han pasado los 180 días, plazo máximo de la prórroga y todavía no ha terminado el procedimiento y el promotor quiere esa mayor publicidad y prioridad que al parecer representa la anotación preventiva, ya que no puede hacer otra cosa que pedir otra anotación preventiva, si ésta y su fecha no se vincula con la anterior y con el asiento de presentación inicial y se exige una nueva certificación registral, ¿se empieza de nuevo? y si han aparecido otros titulares afectados (muy posible en seis meses) ¿debe el notario hacer nuevas notificaciones?, ¿cuándo se termina?. Pero, sobre todo, aunque se hagan y se retrase el expediente, si el resultado es positivo a la pretensión y la calificación registral favorable ¿qué fecha llevará la inscripción la del asiento de presentación inicial o la nueva fecha de la anotación preventiva seis meses después por conversión de la anotación en inscripción, o se debe pedir al Registrador expresamente desistimiento de la conversión de la anotación preventiva para que conforme a la regla sexta los efectos de la inscripción se retrotraigan a la fecha del asiento inicial? ¿o no se puede pedir otra anotación preventiva?.

A mi juicio se necesitaría precisar con mayor abundamiento la finalidad y efectos de la anotación preventiva en relación al asiento de presentación inicial al cual se retrotraen los efectos de la inscripción del expediente en caso de calificación favorable del Registrador».

IV

La registradora de la propiedad de Alcantarilla, emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de abril de 2006, 27 de junio de 2013, 20 de febrero de 2014 y 21 de noviembre de 2017.

1. Se plantea en este recurso si caducada la anotación preventiva que advierte el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, puede solicitarse una nueva anotación con la misma finalidad. La registradora opone que dicha anotación no fue prorrogada y que lo procedente es solicitar la expedición de la certificación que se contempla en los artículos 201 y 203 al comienzo del expediente.

La notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que no ha decaído el procedimiento registral, dado que puede tramitarse el mismo sin la anotación bajo el mismo asiento de presentación; que no hay dos procedimientos, uno notarial y otro registral; que no se puede exigir otra certificación porque si aparecen otros titulares habría que empezar de nuevo y hacer nuevas notificaciones; y que el artículo 203 prevé que los efectos de la inscripción se retrotraigan a los del asiento de presentación.

2. La regla tercera del artículo 203.1 prevé que «el Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación».

Como señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en la resolución de 21 de noviembre de 2017, esta anotación se conecta con la publicidad registral de este expediente, y con ella se logra la prioridad registral de dicha pretensión, por su posible conversión en inscripción definitiva, evitando la práctica de otros asientos que modifiquen la configuración física de la finca.

Respecto a la duración de esta anotación, la regla cuarta del artículo 203 dispone: «en otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique».

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, una vez que se ha producido la caducidad de la anotación, la cual, como se deriva del artículo citado, no permite prórroga alguna, la anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la correspondiente cancelación. El carácter radical y automático de la caducidad como modo de extinción de los asientos que nacen con vida limitada, la trascendencia *erga omnes* de la institución registral y la naturaleza misma de la prórroga sólo predicable de los asientos en vigor, determinan la imposibilidad de prorrogar una anotación cancelada.

En el caso que nos ocupa, resulta pacífica la circunstancia de la caducidad de la anotación practicada, toda vez que se produjo el transcurso del plazo legal de su vigencia sin que ni por el notario ni por el promotor se instase su prórroga, en los términos previstos la regla cuarta del artículo 203.

3. La cuestión central que es objeto de debate es si puede practicarse una nueva anotación en el mismo procedimiento de rectificación de descripción sin expedir una nueva certificación.

Del propio artículo 203 resulta una cierta interrelación entre la expedición de certificación y la práctica de la anotación, según se desprende del tenor literal de las reglas tercera y cuarta, transcritas en el fundamento anterior.

Asimismo la regla quinta comienza diciendo «Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación (...)».

La Dirección General de los Registros y del Notariado ya se ha pronunciado acerca de esta relación entre la certificación y la anotación que advierte el inicio de este procedimiento (cfr. Resoluciones de 1 de junio de 2017 y 30 de abril de 2017), ya que el registrador sólo puede manifestar dudas de identidad al tiempo de expedirse la certificación, y, aun cuando se produzca un cambio en el registrador que la expidió respecto del que le corresponda practicar la inscripción al concluir el procedimiento, cuando se haya practicado y esté vigente la anotación, dicho asiento se encontraría bajo la salvaguarda de los tribunales, publicándolo, siquiera de forma provisional, la inmatriculación o nueva descripción pretendida de la finca y con vocación de convertirse en definitiva cuando concluya el procedimiento. Por ello, no podrá el registrador, en tal caso, oponer dudas que pudieran poner en entredicho la anotación practicada.

Es por ello y por su función publicitaria del procedimiento por lo que resulta recomendable no prescindir de su solicitud y práctica, no obstante, su carácter potestativo.

A esto cabe añadir que cobra mayor sentido la finalidad de limitar temporalmente la anotación para responder a la existencia de eventuales variaciones en la situación registral de la finca que deben reflejarse en una nueva certificación y consecuente anotación. En efecto, en el transcurso del tiempo es posible que surjan nuevos titulares que deben tener la intervención correspondiente en el procedimiento. Debe destacarse que la norma contempla que incluso la mera prórroga de la anotación responda a una causa justificada a juicio del registrador.

Es por ello que, según lo expuesto y a la vista del tenor del precepto, no se contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva sin que se expida la correspondiente certificación. En caso de admitirse la tesis de la recurrente, se estaría favoreciendo que el procedimiento pudiera prolongarse indefinidamente en el tiempo sobre la base de una misma información inicial, lo cual, si bien puede producirse en caso de no solicitarse la anotación (como apunta la recurrente), dado el carácter voluntario de ésta, es una situación no deseable que no se coherente con las previsiones legales que regulan estos procedimientos, según han sido analizadas en la presente resolución.

Finalmente, en cuanto a la retroacción de efectos de la inscripción que plantea la recurrente, la cuestión queda resuelta en la regla sexta del artículo 203.1, cuando dispone «En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva». Por tanto, con independencia de que se haya practicado o no anotación preventiva, los efectos de la inscripción se producirán desde la fecha del asiento de presentación inicial del acta. La diferencia estribará en que, caso de haberse practicado la anotación, aunque dicho asiento ya no estará vigente, la anotación reservará esa misma prioridad del asiento inicial para la inscripción definitiva cuando se produzca la conversión.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 10 de agosto de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.