

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13044** *Resolución de 14 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santoña, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de determinado documento.*

En el recurso interpuesto por don J. L. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Santoña, don Ricardo Mantecón Trueba, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de determinado documento.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita el día 30 de marzo de 2022 por don J. L. G., se impugnaba un acta notarial por la que se transmitió una finca a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA» y se afirmaba que la inscripción de la finca que se practicó también es nula ya que el activo no se transmitió.

##### II

Presentada el día 30 de marzo de 2022 en el Registro de la Propiedad de Santoña la citada instancia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento privado suscrito por don J. L. G., entrada en este Registro el mismo día, el Registrador ha decidido devolverlo al interesado sin practicar asiento de presentación por los siguientes motivos:

Hechos: En el documento privado se pretende impugnar un acta notarial en virtud de la cual, en opinión del firmante, se practicó una inscripción registral; dicha impugnación no puede dar lugar a operación registral alguna. La impugnación de documentos públicos sólo puede hacerse interponiendo las oportunas acciones ante los Tribunales de Justicia, sin que el Registro de la Propiedad tenga competencia alguna a estos efectos. En el caso de que se interpusiera una demanda judicial, si sería posible practicar una anotación preventiva de la demanda, si así lo ordenase el Juez mediante el correspondiente mandamiento judicial.

Acuerdo: Devolver el documento al interesado sin practicar asiento de presentación porque dicho documento no puede dar lugar a operación registral alguna.

Fundamentos de Derecho: Artículo 420, números 1 y 3, del Reglamento Hipotecario: "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".

La presente denegación del asiento de presentación podrá (...)

Santoña, a treinta de marzo del año dos mil veintidós (firma ilegible) Fdo. Ricardo Mantecón Trueba.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. G. interpuso recurso el día 29 de abril de 2022 mediante escrito en el que, entre otros extremos que no pueden ser objeto de este recurso, alegaba lo siguiente:

Las hipotecas de Sareb se inscribieron por efecto del artículo 65 de la Ley 9/2012, pero dejando en la responsabilidad de los bancos la legalidad de las Actas Notariales.

No se ha controlado la legalidad de las inscripciones hipotecarias y de las propiedades de miles de inmuebles y muchas son nulas de pleno derecho que de oficio debían de haber sido rechazadas por ilegales.

Están realizadas antes de concluir el plazo de subsanación de los contratos de Cesión de Activos y de que la entidad Sareb, declarara concluida oficialmente la subsanación.

La subsanación precisamente consistió en identificar las cesiones nulas de pleno derecho por estar fuera del perímetro legal regulado en el artículo 48 del Real Decreto-ley 1559/2012, y en solicitar el reintegro del dinero público a las entidades que lo habían cobrado sin contraprestación de Activos a los balances de Sareb.

Las cesiones de activos se produjeron en un único momento temporal (en el caso de Bankia por ejemplo el día 21 de Diciembre de 2012) y por obligación de una ley cuya ejecución se produjo en un solo acto, precisamente el día de la firma del contrato de cesión de cada entidad con Sareb.

El plazo de subsanación de cada contrato de cesión, uno por entidad de crédito, duró tres años a partir de la fecha de la firma de cada contrato y la entidad Sareb, adquirente de los títulos de inscripción registral fue la única entidad que tiene reservado el derecho de revisión de los contratos de cesión.

La inseguridad jurídica es completa, pues el Registro ha actuado sin realizar los trámites que garanticen legitimidad al título de Sareb, sin concluir el plazo de subsanación de la cesión de los derechos a la empresa privada Sareb y ha considerado veraz que la casa del recurrente estaba dentro del perímetro legal y que todo lo actuado por Liberbank y Sareb en la Notaría, en el Registro y en el Juzgado es legal, ordenado por el FROB y al amparo de la Ley 9/2012, y del Real Decreto-ley 1559/2012.

El Registro no ha solicitado a Sareb una declaración responsable donde conste la finca registral adquirida, el número de asiento contable registrado en el Activo de Sareb y, por supuesto, el precio pagado a Liberbank por la vivienda.

## LPA. Artículo 69. Declaración responsable y comunicación.

1. A los efectos de esta ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable.

Sareb es titular registral en contra de la ley y es el Registrador quien debía de haber realizado las comprobaciones oportunas antes de inscribir los derechos a Sareb.

Los bancos llevaron Actas nulas de pleno derecho a los Registros para provocar el (...) traspaso a Sareb de inmuebles o de préstamos hipotecarios con los que después ejecutar estas supuestas hipotecas de Sareb o (...) y lo hicieron con activos que estaban fuera del perímetro legal de cesión.

Si están fuera del perímetro legal significa que hay activos que Sareb no contabilizó en sus balances ni han sido nunca de su propiedad y puede ser mi vivienda un ejemplo.

## Artículo 47. Nulidad de pleno derecho.

1. Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes: a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional, b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio, c) Los que tengan un contenido imposible, d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta, e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados, f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición, g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de ley. 2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.

En el Acta Notarial que dio lugar al traspaso del inmueble a Sareb debería de constar la información necesaria y mínima para dejar constancia de que el bien estaba dentro del perímetro de cesión, máxime cuando el contrato todavía estaba en periodo de subsanación y Sareb no había acreditado el cierre del plazo ni concluido la devolución del dinero ilegal.

Se supone que en el caso del recurrente el valor del bien debía de ser superior a 100.000 euros y que Sareb lo adquirió en sus balances pero no hay nada que lo acredite porque ni el Notario ni el Registro ha requerido esta información absolutamente necesaria para que la cesionaria Sareb adquiriera derechos sobre la finca 12046.

## Artículo 48.1.º del Real Decreto-ley 1559/2012.

a) bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas, que figuren en el balance individual o consolidado a 30 de junio de 2012 y su valor neto contable (tras la aplicación de las coberturas requeridas por la normativa vigente) sea superior a 100.000 euros.

Los activos que sí se cedieron, fueron dados de baja en los balances de los bancos y solo un porcentaje lo contabilizaron en pérdidas, el que fijó el Banco de España como deterioro. En el caso del recurrente, si Sareb adquirió mi vivienda se supone que el banco cedente contabilizó el 32,40 % de su valor en pérdidas y el resto fue el precio de venta del activo a Sareb. Lo tiene que tener en su contabilidad y es también otra prueba real de que Sareb es la propietaria de dicha vivienda.

Ningún registro ha pedido a Sareb que presente esta documentación ni tampoco que presente las tasaciones inmobiliarias del activo que a su vez debe de tener registradas en el Banco de España.

Llevan desde el año 2015 inscribiendo la propiedad de bienes subastados a Sareb o a fondos cesionarios de Sareb y en todos los casos de procesos ejecutivos y concursos en liquidación del año 2012, las inscripciones son nulas de pleno derecho.

Exactamente en todos los casos que en el año 2012, la empresa constructora o el propietario de la vivienda ya no pagaba el préstamo por ser insolvente con carácter irreversible.

Es la excepción legal del artículo 48.1.b) del Real Decreto-ley 1559/2012, «excepto los activos en suspenso regularizados».

En todos esos casos Sareb ha actuado como acreedora sin serlo. (...)

El recurrente no ha podido contactar nunca con Sareb y ahora su vivienda está a su nombre y este Registro le ha inscrito el bien.

El recurrente no puede probar si Sareb adquirió su vivienda y tiene que conseguir las mismas pruebas que debió haber conseguido el Notario y el Registro de Sareb antes de traspasarle derechos sobre dicha vivienda.

El procedimiento administrativo de cesión de créditos en el caso de esa vivienda, si es contrario a la ley y nulo de pleno derecho, implica que el Registrador no debía haber inscrito el inmueble a Sareb pero además es que, de oficio, tiene que impedirlo como impide todos los actos de inscripción contrarios a la ley.

El único artículo que debían haber tenido en cuenta los Notarlos y los Registros para impedir que contratos de préstamos incobrables o inmuebles excluidos por ley fueran incluidos en actas notariales y a su vez, provocar el traspaso de hipotecas y propiedades sin valor jurídico es el artículo 48 del Real Decreto-ley 1559/2012, que fijó el perímetro legal de cesión

Sareb ha pedido la sucesión procesal en procesos ejecutivos de 2012 y en concursos en fase de liquidación de 2012. Estaban fuera del perímetro legal de cesión y el artículo 48 en su apartado b.2 los excluyó expresamente con la expresión «activos en suspenso regularizados».

La responsabilidad legal de las Actas notariales sin valor jurídico que incluyen estos créditos, es de los bancos.

La ley es clara. La nulidad de pleno derecho es evidente.

La cesión de préstamos incobrables estaba excluida del perímetro legal de cesión (artículo 48.b.1.º del Real Decreto-ley 1559/2012] porque los préstamos son «activos en suspenso regularizados» al ser incobrables por la insolvencia irreversible de la empresa constructora de la vivienda. (Circular 4/2004 del Banco de España sobre normativa contable para las entidades de crédito. Norma 29. A, B1; Normas 10,11 y 38 Circular 4/1991 en vigor en el año 2012, sobre normas de contabilidad en cuanto al riesgo del crédito de las operaciones bancadas. Norma 10... se considerarán de muy dudoso cobro y se darán inmediatamente de baja en el activo del balance, con pase a cuentas suspensivas, y aplicación de provisiones... las inversiones crediticias, valores y demás saldos deudores, vencidos o no, cuyos titulares estén declarados en quiebra o concurso de acreedores o sufran un deterioro notable o irrecuperable de su insolvencia. Norma 11: las provisiones (en este caso el 100 % del valor del préstamo pendiente de pago) se efectuarán tan pronto se manifiesten, en incluso, no debiendo dilatarse hasta las operaciones de cierre del ejercicio. Y más adelante se alude a la exigencia de contabilizar las pérdidas derivadas de los activos deteriorados. Dichas pérdidas, son contabilizadas por los bancos en el año 2012 y los préstamos fueron dados de baja de sus balances y pasados a cuentas suspensivas. Por tanto, estaban excluidos de la cesión y el FROB ordenó expresamente excluirlas de la cesión.

Son actos administrativos nulos de pleno derecho que provocan la nulidad de todos los Autos de adjudicación de inmuebles a Sareb en procesos ejecutivos y concursos en liquidación de 2012 en toda España.

El inscribir propiedades sin valor jurídico supone una indefensión absoluta para el propietario de las viviendas, constructor o particular.

En el caso del recurrente, el Registrador la ha inscrito sin que conste en el Acta notarial «toda la información necesaria» y Sareb me quiere echar y no tengo defensa.

El artículo 48 que fijó el perímetro legal que es el que el Registro debe comprobar su aplicación antes de inscribir. Es el Registro quien debe tener las pruebas necesarias y suficientes antes de inscribirle el bien.

La ley está liberando a Sareb de presentar pruebas pero el Registro puede pedírselas en base a que el Acta Notarial está firmada antes de concluir el período de subsanación de la cesión de mi vivienda. Si no presenta a este Registro un certificado donde conste el valor del inmueble, la fecha de adquisición en sus balances, Sareb no ha probado con título legítimo su propiedad. Y esta gestión le corresponde exigirla al Registro de la Propiedad. El Acta Notarial del Banco se solicitó sin haber concluido el periodo de subsanación de tres años fijado por la Ley 9/2012, para que Sareb supervisara el procedimiento de cesión. El Registro no ha comprobado si el acta es nula de pleno derecho y es obligación del Registrador y no mía.

Igual que el Registro de la Propiedad comprueba que en un concurso se ha cumplido el Plan de Liquidación y le exige al Juzgado su remisión, además del Auto judicial de

adjudicación, debe de tener plenas garantías de la legalidad del título jurídico de la vivienda propiedad del recurrente que hoy aparece inscrita a favor de Sareb.

Por ello, solicita que requiera el Registrador a Sareb un medio de prueba que asegure realmente su propiedad y si no lo hiciere, sea revocada de oficio el asiento registral sobre la propiedad de la vivienda a Sareb por no ser suficiente título el Acta notarial que la motivó.

#### IV

Mediante escrito, de fecha 2 de mayo de 2022, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General con su preceptivo informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 82, 217, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes –en especial, el artículo 327– de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de julio de 2016, 6 de junio y 20 de julio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 17 de mayo, 4 y 12 de junio y 21 de noviembre de 2018 y 24 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 y 28 de febrero y 16 de septiembre de 2020 y 3 de febrero de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si puede practicarse asiento de presentación en el Libro Diario de un documento privado cuyo objeto es la impugnación de un acta notarial por la que se transmitió una finca a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA» y de la inscripción de la finca que se practicó, por entender que esta es nula porque el activo no se transmitió.

Según la nota de calificación, el registrador deniega la práctica del asiento solicitado porque el documento no puede provocar operación registral alguna, según el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, pues la impugnación de documentos públicos sólo puede hacerse interponiendo las oportunas acciones ante los tribunales de Justicia, sin que el Registro de la Propiedad tenga competencia alguna a estos efectos. Añade que en el caso de que se interpusiera una demanda judicial, sí sería posible practicar una anotación preventiva de la demanda, si así lo ordenase el Juez mediante el correspondiente mandamiento judicial.

2. Debe recordarse que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001, estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación

que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

3. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

4. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»). 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.

Es indudable que en el presente expediente nos encontramos claramente ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la negativa del registrador a la práctica del asiento de presentación.

5. Por último, aunque –por hipótesis– la solicitud objeto de calificación hubiera podido ser objeto de asiento de presentación si hubiera reunido los requisitos necesarios para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto de la pretensión contenida en el recurso de impugnación de la referida acta notarial y del asiento practicado, para tal supuesto debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid. entre otras muchas la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2012, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por tanto, la

rectificación de los asientos registrales exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso tampoco podría prosperar, pues practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 14 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.