

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21980 *Resolución de 20 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa a practicar un asiento de presentación por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 32.*

En el recurso interpuesto por don M. D. R. F. contra la negativa a practicar un asiento de presentación por la registradora de la Propiedad de Madrid número 32, doña Paloma Parra Martínez.

Hechos

I

El día 15 de junio de 2023 tuvo entrada telemática en el Registro de la Propiedad de Madrid número 32, a través del Portal del Colegio Nacional de Registradores, fotocopia de la escritura de cancelación de hipoteca otorgada el 5 día de junio de 2023 ante doña Elena Turiel Ibáñez, Notaria de Madrid, con el número 1.042 de protocolo. Dicho documento causó la entrada número 1.978/2023.

II

En fecha 15 de junio de 2023, la registradora de la Propiedad de Madrid número 32, doña Paloma Parra Martínez, denegó la práctica del asiento de presentación al disponer que:

«El documento que se acompaña es una fotocopia de una escritura pública, para poder presentar esta escritura telemáticamente sería necesario que la acompañe el Notario autorizante de dicha escritura.»

III

Contra esta denegación de la práctica del asiento de presentación, don M. D. R. F. interpuso recurso el día 28 de junio de 2023 por escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Con fecha 15 de junio de 2023 el Registro de la Propiedad número 32 de Madrid me ha denegado la presentación telemática de una escritura pública de cancelación de hipoteca que he realizado a través del portal web del Colegio de Registradores.

Ello resulta contrario a lo establecido en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria (aprobado mediante Decreto de 8 de febrero de 1946), conforme al 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".

Además, imposibilita tal y como se indica en el mencionado precepto, "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".»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 10 de julio de 2023 ratificando su denegación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 19, 19 bis, y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 1216 del Código Civil; 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo y 17 de mayo de 2018 y 22 de julio de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2022.

1. A través del portal del Colegio Nacional de Registradores se presenta el día 15 junio de 2023 fotocopia de escritura de cancelación de hipoteca otorgada en Madrid el día 5 de junio de 2023 ante doña Elena Turiel Ibáñez, notaria de Madrid, con el número 1.042 de protocolo. El mismo día se deniega el asiento de presentación al tratarse de una fotocopia y, por tanto, no revestir el carácter de documento público.

2. En cuanto a la idoneidad del recurso, 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, conalzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, 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 el 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. Por lo que se refiere a la denegación objeto de este recurso, 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 ante una fotocopia que incumple el principio de titulación pública que, con carácter general, rige en el procedimiento registral, por lo que debe confirmarse la decisión de la registradora.

El precepto citado por el recurrente, artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, resulta de la redacción dada por el artículo 36. Once 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; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. Pero, sin perjuicio de otras posibles consideraciones, debe tenerse en cuenta que esta actualización entra en vigor el día 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final decimoctava, apartado sexto, de la citada ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la denegación de la práctica del asiento de presentación.

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, 20 de septiembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.