

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22387 *Resolución de 15 de julio 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 León n.º 1 a la extensión de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don R. G. F. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de León número 1, doña María de Jesús Prieto López, a la extensión de un asiento de presentación.

Hechos

I

Con fecha 29 de mayo de 2024, don R. G. F. presentó en el Registro de la Propiedad de León número 1 una instancia privada sin firmar solicitando la cancelación de todas las medidas adoptadas, en especial, las anotaciones de embargo sobre los bienes inmuebles de los acusados en determinado procedimiento judicial.

Acompañaba a la citada instancia providencia, de fecha 21 de mayo de 2024, dictada por la Audiencia Provincial, Sección Tercera, de León, en la sede del procedimiento abreviado número 8/2018, en unión de contestación de la fiscal y escrito del abogado del Estado emitidas despachando el traslado conferido por providencia de fecha 5 de abril de 2024, para que se pronunciasen sobre el levantamiento de las medidas cautelares adoptadas. El contenido de la citada Providencia era el siguiente:

«En León, a veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro.

Dada cuenta a la Sala de los escritos presentados por el Ministerio Fiscal y el Abogado del Estado, únanse a la causa de su razón con entrega de copia a las partes personadas y a la vista de la firmeza de la sentencia absolutoria dictada en este procedimiento, procédase a cancelar todas las medidas cautelares adoptadas, en especial, las anotaciones de embargo preventivo sobre los bienes inmuebles de los acusados.

Firme que sea la presente resolución, líbrense los despachos oportunos a fin de llevar a efecto lo dispuesto.

Notifíquese la presente resolución al Ministerio Fiscal y demás partes personadas, haciéndoles saber que la misma no es firme y que pueden interponer recurso de súplica (...).».

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de León número 1, fue objeto de la siguiente calificación:

«Entrada 3500 del año 2024: Instancia presentada por don R. G. F., con NIF (...) a las 13 horas y 43 minutos del día 29 de mayo de 2024, que no causó asiento de presentación.

Hechos:

Uno. Don R. G. F., con N.I.F. (...), presentó en el Registro del que soy titular una instancia privada sin firmar solicitando la cancelación de todas las medidas adoptadas, en especial, las anotaciones de embargo sobre los bienes inmuebles de los acusados Rafma, SL, R. G. F., M. C. R. A. y R. G. R.

Acompaña contestación de la Fiscal y escrito del Abogado del Estado a resultas de la Providencia de fecha 5 de abril de 2024 en la que no se oponen a la cancelación.

Dos. No se indican las fincas respecto a las que se solicita la práctica del asiento.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 420 del Reglamento Hipotecario dice:

“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 instancia presentada, además de la falta de firma no debe causar asiento de presentación por:

1. Los escritos de la Fiscal y el Abogado del Estado no oponiéndose a la cancelación no son susceptibles de provocar operación registral alguna, para lo que se requeriría mandamiento judicial.
2. No se identifican las fincas sobre las que se solicita la cancelación.

En virtud de lo cual, he decidido denegar el asiento de presentación.

La denegación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Jesús Prieto López registrador/a titular de Registro de la Propiedad León número 1 a día treinta de mayo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior calificación, don R. G. F. interpuso recurso el día 3 de julio de 2024 en base a las siguientes:

«Alegaciones:

Primera. Se alega como motivos de denegación de asiento de presentación: la falta de firma de la instancia, la ausencia de un requerimiento judicial y la falta de identificación de las fincas sobre las que se solicita la cancelación.

Segunda. Respecto a la falta de firma de la instancia, se puedo haber subsanado en el momento de presentación de la misma, lo que no va a suceder en el presente recurso porque el presente recurso ha sido por mí firmado.

Tercera. Ausencia de requerimiento judicial de cancelación. Decir que con la instancia se aportó el correspondiente mandamiento judicial, que volvemos a adjuntar con el presente recurso, librado por la Excm. Audiencia Provincial de León, sección 3 de fecha 21 de mayo de 2024, notificado a esta parte en fecha 23 de mayo de 2024 (...)

En el primer párrafo de citado mandamiento judicial se dice textualmente: “Dada cuenta... y a la vista de la firmeza de la sentencia absolutoria dictada en este

procedimiento, procédase a cancelar todas las medidas cautelares adoptadas, en especial, las anotaciones de embargo preventivo sobre los bienes de los acusados.”

Tal y como acabo de referir, el mandamiento judicial aportado de nuevo con el presente recurso no distingue ni menciona, ni describe las fincas sobre las que deben cancelarse los embargos practicados y ello es del todo lógico: “Donde la ley no distingue, no se debe distinguir” que es lo que no ha tenido en cuenta el Registro al que me dirijo. No obstante, y en aras de facilitar la tarea del Registro al que me dirijo vengo a facilitar la identificación de las fincas (...)».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 245, 246, 248 y 252 de la Ley Hipotecaria y 416 y 420 del Reglamento Hipotecario.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

Con fecha 29 de mayo de 2024, don R. G. F. presentó en el Registro de la Propiedad de León número 1 una instancia privada sin firmar solicitando la cancelación de todas las medidas adoptadas, en especial, las anotaciones de embargo sobre los bienes inmuebles de los acusados en determinado procedimiento judicial.

Acompaña a la citada instancia providencia, no firme, de fecha 21 de mayo de 2024 dictada por la Audiencia Provincial, Sección Tercera, de León, en sede del procedimiento abreviado número 8/2018, en unión de contestación de la fiscal y escrito del abogado del Estado emitidas despachando el traslado conferido por providencia de fecha 5 de abril de 2024, para que se pronunciasen sobre el levantamiento de las medidas cautelares adoptadas. No se relacionan las fincas sobre las que deban efectuarse las operaciones solicitadas.

La registradora deniega la práctica del asiento de presentación por dos defectos: por no estar la instancia firmada y porque los escritos de la Fiscal y el Abogado del Estado no oponiéndose a la cancelación no son susceptibles de provocar operación registral alguna, para lo que se requeriría mandamiento judicial, y que no se identifican las fincas sobre las que se solicita la cancelación.

El recurrente resumidamente alega, respecto a la falta de firma de la instancia, que se pudo haber subsanado en el momento de presentación de la misma; Que con la instancia se aportó el correspondiente mandamiento judicial, que dice vuelve a adjuntar con el presente recurso, si bien presenta la providencia una vez ha alcanzado firmeza, Y que el mandamiento judicial aportado de nuevo con el presente recurso no distingue ni menciona, ni describe las fincas sobre las que deben cancelarse los embargos practicados y ello es del todo lógico: «Donde la ley no distingue, no se debe distinguir».

2. Con carácter previo, debe hacerse constar que la calificación se produjo el día 30 de mayo de 2024, es decir ya vigente la Ley Hipotecaria en su redacción dada por el artículo 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; 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, que entró en vigor el día 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final decimoctava, apartado sexto, de la citada ley.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria ha introducido un recurso específico contra la denegación del asiento de presentación, que dado sus efectos respecto a la prioridad

registral y para evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, presenta plazos reducidos tanto para su interposición como para su resolución.

Dice el citado artículo en lo pertinente: «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».

Conforme a los plazos señalados el recurso debería ser objeto de inadmisión por extemporáneo, pero en este expediente se da la circunstancia de que la registradora en el preceptivo pie de recursos que debe seguir a la calificación, reprodujo los plazos señalados para el recurso potestativo ordinario que no tiene como objeto la denegación del asiento de presentación.

Por este motivo y para no causar indefensión al recurrente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

3. También con carácter previo hay que reiterar la consolidada doctrina de esta Dirección General en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021, 20 de junio de 2023 y 23 de abril de 2024, entre otras muchas). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado. Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

Por tanto, la resolución de este expediente se limitará a los documentos que se reflejaron en la entrada.

4. Entrando en la resolución del recurso, dos son los defectos observados en la nota de calificación.

El primer defecto a juicio de la registradora, es que la instancia presentada, además de la falta de firma no debe causar asiento de presentación porque los escritos de la fiscal y el abogado del Estado no oponiéndose a la cancelación no son susceptibles de provocar operación registral alguna, para lo que se requeriría mandamiento judicial.

Respecto a la falta de firma de la instancia y siendo la presentación presencial, según se deriva de los documentos aportados al expediente, dicha omisión debió observarse en ese momento y requerirse al presentante su subsanación.

Respecto del defecto en sí, hay una confusión evidente respecto a la documentación que se acompañó a la instancia. Los escritos de la fiscal y el abogado del Estado no oponiéndose a la cancelación, efectivamente no pueden provocar un asiento de presentación, pero la providencia, que no mandamiento como afirma el recurrente, que los acompaña según la nota de calificación, no es la dictada el día 5 de abril de 2024.

Esta providencia, que aparece mencionada en los citados escritos, se dirige a aquellos para que se pronuncien sobre el levantamiento de las medidas cautelares adoptadas.

Una vez que tanto el fiscal como el abogado del Estado se pronuncian no oponiéndose a la cancelación de las medidas cautelares en su día acordadas, se dicta otra providencia, de fecha 21 de mayo de 2024, por la Audiencia Provincial, que es la que acompañó a la instancia y a los repetidos escritos.

Y esta providencia dispone: «procédase a cancelar todas las medidas cautelares adoptadas, en especial, las anotaciones de embargo preventivo sobre los bienes inmuebles de los acusados. Firme que sea la presente resolución, líbrense los despachos oportunos a fin de llevar a efecto lo dispuesto».

La providencia no es firme y efectivamente el documento judicial adecuado, despacho oportuno como dice la providencia, para la cancelación de embargos es el mandamiento.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, bien es cierto que las providencias, como resoluciones judiciales que son documentos públicos.

Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible.

Cuando el asiento que deba practicarse en el Registro de la Propiedad sea la cancelación de una anotación preventiva, el título formal adecuado es el mandamiento.

La figura del mandamiento, que se convierte en elemento formal indispensable para ciertas actuaciones registrales está prevista como acto procesal de comunicación en el artículo 149 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad. El mandamiento es el acto de comunicación judicial por el que se ordena el libramiento de certificaciones o la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda, entre otros, a los Registradores de la Propiedad, realmente, no es más que un vehículo para recoger el título material, tal y como establece el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, al ordenar que se inserte la respectiva resolución (providencia, auto o decreto).

5. No obstante, lo procedente en este caso habría sido presentar la providencia y calificar los defectos derivados de su falta de firmeza y de la necesidad de un mandamiento que ordenase cumplir lo dispuesto en aquella. Previsiones ambas que, se contienen en la providencia aportada.

En este sentido es reiterada la doctrina de esta Dirección en el sentido de denegar el asiento de presentación solo en aquellos casos en que el título es indudablemente inadecuado y de imposible acceso al Registro o, dicho de otra manera, cuando de una forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones. Fuera de estos casos, el registrador ha de presentar, aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado. (vid. Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo, 4 y 12 de junio y 4 de septiembre de 2018, 10 de abril, 3 de octubre y 21, 22 y 28 de noviembre de 2019, 9 de enero, 5 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre

de 2020, 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, 23 de mayo, 14 de julio, 5 de septiembre, 8 de noviembre y 21 de diciembre de 2022, 19 de enero, 28 de marzo, 10 de mayo, 10 de julio y 20 de septiembre de 2023 y 17 de enero y 21 de marzo 2024).

En consecuencia, el defecto, en cuanto impeditivo de la práctica del asiento de presentación, debe ser revocado, sin perjuicio de los defectos de los que pueda adolecer el título de cara a provocar la cancelación solicitada.

6. Respecto del segundo defecto, ni en la instancia ni en la providencia se reflejan las fincas sobre las que deban practicarse las cancelaciones. Este defecto debe confirmarse.

La determinación de la finca objeto de las operaciones registrales es un elemento imprescindible para la extensión del asiento de presentación. La legislación hipotecaria no solo distingue, por emplear la terminología del recurrente, sino que exige su perfecta identificación.

En el ámbito del asiento de presentación, el artículo 246.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «(...) La prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación en el que hará constar necesariamente: el momento en que éste se practique; el nombre y apellidos del presentante; el modo de ingreso, físico, telemático, o por correo, del título al que se refiere; el momento exacto de su recepción; la especie del título presentado, su fecha y autoridad o funcionario que lo expida; el derecho que se constituya, modifique, trasmita o extinga; la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, y la finca o fincas registrales a que se refiere (...)».

En su apartado 3 señala: «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».

Lo mismo sucede, aun con mayor claridad, en caso de presentación electrónica, ya que ésta, conforme al artículo 251 de la Ley Hipotecaria, no podrá realizarse sin que el presentante determine la finca o fincas a las que afecte el título a presentar no siendo responsable el registrador de los perjuicios que se puedan causar por una defectuosa identificación de la finca.

De lo anterior resulta que la falta de constancia de las fincas en cuyos folios deban llevarse a cabo los asientos solicitados supone que el contenido del título es incompleto a efectos de provocar la extensión del asiento de presentación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación respecto del primero de los defectos contenidos en la nota de calificación, y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al segundo de ellos, por lo que el asiento de presentación no puede ser practicado.

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