

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**22388** *Resolución de 15 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Badalona n.º 2, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don S. M. B. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Badalona número 2, doña Lucía Alejandrina López de Sagredo Martos, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.

#### Hechos

I

Don S. M. B. pretendía presentar el día 26 de junio de 2024, telemáticamente, una escritura pública de herencia autorizada el día 9 de febrero de 2024 por el notario de Barcelona, don Marco Antonio Alonso Hevia, acompañado de los demás documentos complementarios, todos ellos escaneados por el presentante, relativos a la finca registral número 52.638 del Registro de la Propiedad de Badalona número 2.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Badalona número 2, fue objeto de la siguiente calificación:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 5814.

Fecha: 25/06/2024 Hora: 20:32:11.

Naturaleza: Documento Privado.

N.º Protocolo: aceptación herencia/.

Notario:

Presentante: S. M. B.

Hechos:

Notificación Registral.

Recibida telemáticamente la escritura, cuyos datos se indican en la parte superior de la presente, se comunica, a los efectos previstos en el art. 248 de la Ley Hipotecaria, la decisión de no practicar asiento de presentación alguno, en base a los artículos 1, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y 420.2 de su Reglamento, por no coincidir los datos de envío del rapport que determinan la presentación con el documento/fichero enviado.

Documento que no ha motivado asiento de presentación.

Conforme a los arts. 66.1.º, 258 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra la presente decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía A. López de Sagredo Martos registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Badalona 2 a día veintiséis de junio del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. B. interpuso recurso mediante escrito de fecha 27 de junio de 2024 y en base a lo siguiente:

«Expongo:

I. Que en fecha 09/02/2024 ante el notario D. Marco-Antonio Alonso Hevia, protocolo 391, se firmó la aceptación de Herencia de D.<sup>a</sup> M. L. B. R. (...)

II. Que en la herencia constaba la aceptación de un bien inmueble el Notario hizo constar en el reverso del folio HS8395582 la nota simple emitida por el Registro de la Propiedad número 2 de Badalona, en el que el susodicho Registro de la Propiedad consta inscrita la finca número 52638 (antes finca 35706) con número C.R.U.: 8052000773462: (...)

III. En fecha 26 de los corrientes se solicitó la inscripción de la herencia, ante el Registro de la Propiedad número 2 de los de Badalona

IV. En fecha 27 de junio de 2024 el Registrador Interino [sic] del Registro de la Propiedad número 2 de los de Badalona, se ha dignado acordar: no practicar asiento de presentación alguno, en base a los artículos 1, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y 420.2 de su Reglamento

V. Que el artículo 420.2 del susodicho Reglamento Hipotecario es del tenor que sigue:

Artículo 420.

Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: (...)

2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.

VI. Desconocemos el motivo que lleva a manifestar al Registro de la Propiedad número 2 de los de Badalona, que la finca ubicada en el número (...) de Badalona, piso (...) radica en otro distrito hipotecario, sin decir en cuál.

No alcanzamos a entender como en febrero de 2024 sí estaba en su distrito hipotecario y ahora en junio de 2024 resulta que no está, y es incapaz de decir en qué distrito hipotecario está para poder dirigirnos al mismo.

VII. Igualmente desconocemos a qué se refiere cuando manifiesta que: no coincidir los datos de envío del rapport que determinan la presentación con el documento/fichero enviado.

Lo primero que manifestamos es el Registrador Interino del Registro de la Propiedad número 2 de los de Badalona nos está:

a) Generando indefensión prohibida por el artículo 24.2 de la Constitución Española.

Así la resolución notificada nos genera indefensión, por cuanto la ausencia total y absoluta de saber el motivo por el cual al Registrador de la Propiedad número 2 de los de Badalona, manifiesta que no procede la inscripción.

Al desconocer el motivo por el cual entiende que no corresponde la inscripción nos está privando de nuestro derecho de defensa, quedando en una situación tal que nos es imposible alegar o defendernos.

La Sentencia del Tribunal Constitucional 48/1986, de 23 de abril, señaló que (...):

“una indefensión constitucionalmente relevante no tiene lugar siempre que se vulneren cualesquiera normas procesales, sino sólo cuando con esa vulneración se aparejan consecuencias prácticas consistentes en la privación del derecho de defensa y en un perjuicio real y efectivo de los intereses del afectado por ella” Este Tribunal sigue reiterando que para que “una irregularidad procesal o infracción de las normas de procedimiento alcance relevancia constitucional debe producir un perjuicio real y efectivo

en las posibilidades de defensa de quien las denuncie” (por todas, Sentencias TC 233/2005, de 26 de septiembre, o 130/2002, de 3 de junio).

Por tanto, la indefensión material tiene trascendencia en la vulneración del derecho de defensa, cuando la actuación o decisión haya causado una real indefensión material impidiendo a la parte a quien afecta ejercitar efectivamente su derecho de defensa.

Así no podemos alegar ni defendernos cuando al Registrador de la Propiedad de Badalona número 2 lo único que nos dice es una contradicción:

Nos dice que no procede la inscripción porque el inmueble está en otro distrito hipotecario y porque los documentos del rapport no coinciden con el documento enviado

b) Su resolución incumple el artículo 9.3 de la Constitución Española vulnerando la prohibición de arbitrariedad de las Administraciones públicas y del artículo 3 de la Constitución Española

El principio de interdicción de la arbitrariedad es un mandato constitucional a los Poderes Públicos (art. 9.3 CE). La arbitrariedad siempre ha ido de la mano de lo carente de razón o de la inexistencia de Estado de Derecho. En cuanto a lo primero, podemos traer a colación la opinión de Montesquieu según el cual, “la Ley, en general, es la razón humana en cuanto gobierna todos los pueblos de la tierra; las Leyes políticas y civiles de cada nación no deben ser más que los casos particulares a los que se aplica la razón humana”, lo que implica que, todo gobernante, debe de dar razón a sus normas.

Esta razón es lo que diferencia la discrecionalidad de la arbitrariedad pues, como indica T. R. F., “discrecionalidad no es arbitrariedad... son, más bien, como subraya la Sentencia de 21 de noviembre de 1985, -conceptos antagónicos-, que, en palabras de la Sentencia de 13 de julio de 1984, -nunca es permitido confundir, pues aquello (lo discrecional) se halla o debe hallarse cubierto por motivaciones suficientes, discutibles o no, pero consideraciones en todo caso y no meramente de una calidad que lo haga inatacable, mientras que lo segundo (lo arbitrario), o no tiene motivación respetable, sino, pura y simplemente, la conocida sit pro razione voluntas o la que ofrece lo es tal que escudriñando su entrada, denota, a poco esfuerzo de contrastación, su carácter realmente indefinible y su inautenticidad-”.

Se garantiza que las leyes y determinaciones tomadas por los legisladores, funcionarios y jueces, estén sustentadas en el derecho. En otras palabras, que estén ajustadas a criterios de coherencia, justicia y legalidad. Lo que asegura un marco legal imparcial y equitativo, en consonancia con los principios democráticos y los derechos fundamentales.

La Administración que ha dictado la resolución no puede actuar de manera arbitraria en el ejercicio de sus funciones. Por tanto, esta arbitrariedad se refiere a la falta de razonabilidad o justificación objetiva en la toma de decisiones.

En la rama ejecutiva, el principio implica que los funcionarios y autoridades encargados de la ejecución de las leyes deben actuar dentro del margen determinado por la misma legislación.

En resumen: este principio indica la prohibición de que los poderes públicos actúen conforme a la mera voluntad de sus titulares, sin ajustarse a las normas. En el Estado de Derecho rige el imperio de la ley, a la que están sujetos todos los poderes. Esto hace que la arbitrariedad sea algo que no tenga cabida dentro de un ordenamiento jurídico democrático porque ataca directamente los valores que lo forman y está más ligado con regímenes no democráticos en los que los derechos y libertades fundamentales no se protegen de la misma forma.

En definitiva, la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos está prohibida por el ordenamiento jurídico. Estos poderes públicos están al igual que el conjunto de la ciudadanía sujetos a la Constitución Española ya todo el ordenamiento jurídico en su conjunto.

Así dicho Señor/Señora, nos dice que el rapport no coincide.

¿Pero qué (...) es un rapport? Ya que dicha palabra no consta en el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española: (...)

Igualmente, no localizamos dicha palabra ni en la ley hipotecaria ni en su reglamento. Por tanto se vulnera el artículo 3 de la Constitución Española por cuanto la lengua oficial en España es el castellano.

El término "rapport" proviene del francés y significa "relación" o "conexión" (...).»

#### IV

La registradora de la Propiedad formó expediente que elevó a esta Dirección General y, con posterioridad, remitió su informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 246 y siguientes y 327 de la Ley Hipotecaria; 420.2 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020, 16 de diciembre de 2021, 5 de julio de 2022, 1 de marzo de 2023 y 21 de febrero de 2024.

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

Don S. M. B, pretende presentar, el pasado 26 de junio, telemáticamente, una escritura pública de herencia autorizada el día 9 de febrero de 2024 por el notario de Barcelona, don Marco Antonio Alonso Hevia, acompañado de los demás documentos complementarios, todos ellos escaneados por el presentante, relativos a la finca registral número 52.638 del Registro de la Propiedad Badalona número 2.

La registradora emite calificación negativa en los siguientes términos: «Recibida telemáticamente la escritura, cuyos datos se indican en la parte superior de la presente, se comunica, a los efectos previstos en el art. 248 de la Ley Hipotecaria, la decisión de no practicar asiento de presentación alguno, en base a los artículos 1, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y 420.2 de su Reglamento, por no coincidir los datos de envío del rapport que determinan la presentación con el documento/fichero enviado».

El recurrente, el citado don S. M. B, alega que la finca está situada en la demarcación del Registro la Propiedad de Badalona número 2, por lo que no entiende la cita del artículo 420.2 del Reglamento Hipotecario, y que el término «rapport» y la motivación de la calificación le genera indefensión, prohibida por el artículo 24.2 de la Constitución Española, por la ausencia total y absoluta de saber el motivo por el cual la registradora de la Propiedad de Badalona número 2 no acepta la documentación presentada.

2. Con carácter previo debe hacerse constar que la calificación se produjo el día 27 de junio 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 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final 18.6 de la citada ley.

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 potestativo 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.

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.

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, además, efectuó la tramitación del expediente también de conformidad con la regulación relativa a aquél, lo que implica que tampoco la resolución del recurso por esta Dirección General pueda efectuarse en el nuevo plazo legal.

No obstante, para no causar indefensión al recurrente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

3. Respecto al contenido de la nota de calificación, la registradora comunica, «a los efectos previstos en el art. 248 de la Ley Hipotecaria, la decisión de no practicar asiento de presentación alguno, en base a los artículos 1, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y 420.2 de su Reglamento, por no coincidir los datos de envío del rapport que determinan la presentación con el documento/fichero enviado».

Es reiteradísima doctrina de esta Dirección, que la nota de calificación debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. La nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el registrador estima que no

es posible la inscripción. Cuando la calificación sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignar los defectos en la nota, ésta exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación, y pueda con ello plantear adecuadamente un eventual recurso.

La nota de calificación adolece absolutamente de falta de claridad, de su dicción literal no puede extraerse cuál es el defecto que impide la presentación del documento. La referencia al artículo 248 de la Ley Hipotecaria debe entenderse referida a la reducción de dicho artículo anterior a la dada por el artículo 36.13 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, la cita del artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario es errónea, cuando la finca objeto de inscripción sí radica dentro del término del distrito hipotecario del Registro de Badalona número 2, y el motivo de no coincidir los datos de envío del «rapport» que determinan la presentación con el documento/fichero enviado es completamente ininteligible, no solo por el uso de un término extranjero que no responde a ningún concepto relacionado con la presentación, también porque no explica cuáles son los datos que no coinciden y que motiven la denegación.

En relación a la cuestión de la motivación de la nota de calificación, esta Dirección General ha afirmado (vid. Resolución de 16 de diciembre de 2021, por todas), que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 27 de enero de 2020 y 25 de octubre de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

Pero esto no sucede en este caso, a la falta de claridad de la calificación se une una cita defectuosa de los artículos que serían de aplicación y una falta de motivación que han producido una evidente indefensión del recurrente.

4. La registradora en su informe, que remite a esta Dirección General con posterioridad a la del recurso, motiva la causa de denegación de la presentación, pero, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 24 de septiembre de 2020 y recoge la más reciente de 21 de febrero de 2024, las «consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta. En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación» que luego sí se contiene en el informe exponiendo los motivos que llevaron a la registradora a la conclusión expresada en su nota de calificación. «Circunstancias todas estas que se omiten en la calificación y que el interesado no ha

tenido ocasión de conocer para formular su recurso». Y «es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017)».

Es por ello que la calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse y por ello el recurso, que se basa precisamente en la falta de motivación suficiente de la calificación negativa, debe estimarse.

5. No obstante, como se dijo en la Resolución de 1 de marzo de 2023, este Centro Directivo, ya «en su Resolución 1 de marzo de 2019 señaló que la resolución de un recurso ha de hacerse “atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida” y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa “pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado”.

Asimismo, ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que “la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior”.

Todo ello ha sido confirmado también por la doctrina de este Centro Directivo, por ejemplo, en su Resolución de 5 de julio de 2022 al señalar que “debe desestimarse la alegación (...) sobre la imposibilidad de dictar nueva nota de calificación cuando ha sido revocada la primera mediante resolución de la Dirección General estimatoria de un recurso contra dicha calificación”.

En este supuesto la estimación del recurso no implica que la presentación deba realizarse, su consecuencia es que deba efectuarse una calificación que cumpla los requisitos que le son exigibles.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 15 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.