

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22390 *Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación de extensión del asiento de presentación efectuada por la registradora de la propiedad de Caldas de Reis.*

En el recurso interpuesto por doña Beatriz de la Rosa Rodenas, notaria de Cuntis, contra la denegación de extensión del asiento de presentación efectuada por la registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, doña Sara Rodríguez Vega.

Hechos

I

Con fecha 15 de julio de 2024 se presentó directamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública recurso contra la denegación del asiento de presentación de la entrada 2.563 de 2024, que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad el día 17 de julio siguiente relativo a la escritura pública autorizada el día 27 de junio de 2024 por la notaria de Cuntis, doña Beatriz de la Rosa Rodenas, con el número 576 de protocolo, siendo presentante del título «Centro de Asesoría Hipotecaria, SL».

II

La extensión del asiento de presentación en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis se denegaba conforme a la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

En relación con la comunicación enviadas por el Notario de Cuntis, a efectos de practicar el asiento de presentación de la escritura antes mencionada, se comunica que no se procede a practicar el asiento de presentación por no adjuntarse el pdf con la escritura.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.º del artículo 248 de la Ley Hipotecaria, habiéndose recibido en este Registro por vía telemática copia electrónica del documento anteriormente referenciado, el cual fue remitido a este Registro por vía telemática el día de hoy a las once horas y cuarenta y cinco minutos, correspondiéndole el número 2269 del Libro de Entrada y cuya presentación en el Libro Diario Generó el asiento número 595 del Diario 68, al cual se une Diligencia de subsanación extendida con fecha; pongo en su conocimiento que la referida diligencia se presenta con fecha de hoy por nota al margen del citado asiento, asimismo que ha sido denegada la presentación del citado documento en el Diario de las Operaciones de este Registro, tal como determina el artículo 421 del Reglamento Hipotecario, de cada título no se hará más que un asiento de presentación. Contra la precedente nota de calificación pongo en su conocimiento –tal y como determina el artículo 258 de la Ley Hipotecaria– que cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes...

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sara Rodríguez Vega registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Caldas de Reis a día veintiocho de junio del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Beatriz de la Rosa Rodenas, notaria de Cuntis, interpuso recurso en base a los siguientes hechos:

«I. El día veintisiete de junio de dos mil veinticuatro, practico en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis, asiento de presentación telemática de la copia autorizada electrónica de la Escritura de compraventa de bienes inmuebles, otorgada en mi Notaría, bajo mi fe, con el número 576 de orden de mi protocolo ordinario.

II. El día veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, recibo por vía telemática del citado Registro de la propiedad, Comunicación de Denegación de Asiento. En la citada comunicación se indica expresamente que el asiento se deniega porque no se adjunta el documento pdf con la escritura.

Extremo este último que me extraña, dado que no es posible practicar un asiento de presentación sin adjuntar un documento pdf.

III. A continuación, recibimos llamada telefónica del indicado Registro de la Propiedad para comunicarnos que han denegado el asiento de presentación y debemos proceder a realizarlo nuevamente.

IV. Explicado el motivo, les indicamos lo relatado en el punto II de este Escrito; y que la presentación se ha realizado de la misma manera que la del protocolo 577 que sí han recibido.

V. Advertido lo cual, y dada la importancia de la situación, ese mismo día, veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, practico nuevo asiento de presentación en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis.

VI. A continuación, personalmente, me pongo en contacto telefónico con el Registro de la Propiedad, indicándome el personal que, al igual que la vez anterior, debían proceder a denegar el asiento de presentación porque no se adjuntaba el documento pdf con la escritura.

VII. Dada la supuesta imposibilidad de hacer la correcta presentación telemática del protocolo 576 otorgado el día anterior, y dada la gravedad de la situación, me planteo la posibilidad de expedir la copia autorizada en papel para su presentación física en el citado Registro.

VIII. Traspasados unos minutos, y antes de expedir la copia autorizada en papel, recibimos llamada telefónica desde el Registro de la Propiedad en la que nos comunican que “esta vez, tras haber abierto el asiento de presentación y haber dejado pasar más tiempo, sí se ha cargado el documento pdf con la escritura”.

Ciertamente, el archivo en formato pdf que contenía la copia autorizada electrónica de la Escritura otorgada en mi Notaría tenía un tamaño considerablemente superior al del resto de los archivos que normalmente se presentan; pero el presentado en segundo lugar era el mismo que el presentado en el primer asiento, y entiendo que el mayor o menor tamaño de un archivo, no debe ser un obstáculo para practicar un asiento en el Registro de la Propiedad.

IX. El día uno de Julio de dos mil veinticuatro, recibo, vía telemática, notificación conforme a la cual, se practicó el asiento número 263 del Diario 2024, el día veintiocho de junio de dos mil veinticuatro y que se corresponde con el asiento que tuvo su entrada el día veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, y no el día anterior.

X. El día diez de Julio de dos mil veinticuatro, he recibido, por vía telemática, notificación fehaciente de denegación del primer asiento de presentación.

XI. Adjunto copia autorizada electrónica de la Escritura otorgada en mi Notaría en la que se incluye toda la relación de los hechos anteriormente indicados con los documentos que acreditan, en la medida de lo posible, lo expuesto,

Fundamentos de Derecho.

Primero.

Prior tempore, potior iure, es decir, primero en el tiempo, preferido en el derecho, es uno de los principios inspiradores del sistema registral en nuestro ordenamiento jurídico.

Dicho principio se extrae, no sólo, directa o indirectamente de los artículos 17, 24, 25 y 32 de la vigente Ley Hipotecaria y 241 del vigente Reglamento Hipotecario, sino también del artículo 674 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, y de los artículos 1.473, 1.923 y 1.927 del vigente Código Civil.

En el aspecto sustantivo, de existir un conflicto de derechos, la ley resuelve dando preferencia al titular que inscribe frente al que no lo ha hecho, y al que primero presenta en el Registro frente al que lo hace con posterioridad.

Así, el citado artículo 17 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo segundo, indica: "Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento".

De lo anterior se deriva, por tanto, que la denegación de un asiento de presentación no es causa menor, pues puede hacer que nos encontremos en una situación en la que un asiento practicado de forma correcta, pierda la prioridad y rango registral que habría tenido.

En este caso, la denegación del asiento de presentación practicado en primer lugar, teniendo en cuenta las circunstancias del practicado en segundo lugar, puede entenderse, no obstante, arbitraria y debida a un error informático, ya que, resulta extraño que de dos presentaciones hechas de manera idéntica y adjuntando siempre el mismo archivo, sólo una de ellas, a juicio y calificación del Registro contuviera el citado documento.

Ciertamente, nada se dice en la Ley sobre el tiempo recomendado para esperar a que se descargue el archivo adjuntado en una presentación como paso previo a practicar el asiento, más entiendo que la prudencia llama a esperar lo suficiente o, antes de proceder directamente a denegar, y siendo conocedoras de una situación de fallos informáticos continuados, llamar con antelación a la Notaría en cuestión (y quizás, en ese tiempo, el archivo se habría descargado completamente, como sí ocurrió en el segundo intento de asiento de presentación).

Segundo.

Los artículos 18 y 19 de la vigente Ley Hipotecaria recogen el derecho a que el Registrador califique con arreglo a Derecho y bajo su responsabilidad los documentos que se le presenten y a obtener la inscripción correspondiente o una explicación suficiente de los motivos por los que no puede extenderse el asiento.

De la comunicación primero y, notificación fehaciente posterior, adjuntadas, entiendo, por tanto, basándome en todo lo anterior, que no existe una motivación jurídicamente suficiente para la denegación del asiento, llegando incluso a ser contradictoria, al dar a entender que sí se ha procedido a la presentación de un documento.

Tercero.

Notarios y Registradores somos garantes de la seguridad jurídica y entiendo que poca podemos ofrecer a los ciudadanos si por errores informáticos que se podrían haber evitado, los particulares ven cómo sus derechos quedan mermados.

¿Qué habría ocurrido si hubiera accedido al Registro una carga o embargo que afectara a las fincas en el tiempo transcurrido entre el primer asiento debidamente practicado y denegado y el segundo asiento practicado y aceptado?

Afortunadamente, es un escenario que, en este caso, no tenemos que plantearnos. Es por todo lo anterior por lo que solicito la estimación del presente recurso.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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; 246 de la Ley Hipotecaria y 248 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la efectuada por Ley 11/2023, de 8 de mayo.

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

El día 27 de junio de 2024 tuvo entrada bajo el número 2.563 solicitud de presentación referida a la escritura de compraventa autorizada ante la notaria recurrente el mismo día bajo el número 576 de protocolo. Dicha entrada tuvo lugar a las 19:04 horas del día en cuestión.

El día 28 de junio de 2024, una vez abierto el horario de oficina se remite comunicación de denegación del asiento pretendido al no haberse adjuntado copia autorizada de la escritura otorgada que pudiese causar asiento u operación registral alguna.

Tras la denegación anterior y advertida la notaría de la misma además de por la comunicación telemática por llamada telefónica, el mismo día 28 de junio de 2024 se remite una nueva solicitud de asiento bajo el número de entrada 2.566 referida al mismo protocolo, que finalmente ha dado lugar al asiento 263 del Diario 2024.

El día 1 de julio de dos mil veinticuatro, vía telemática, se notifica la práctica del asiento número 263 del Diario 2024, el día 28 de junio de 2024 y que se corresponde con el asiento que tuvo su entrada el día 28 de junio de 2024.

El día 10 de julio de dos mil veinticuatro, se remite notificación fehaciente de denegación del primer asiento de presentación con idéntico contenido a la expedida el día 28 de junio antes relacionada.

La notaria interpone recurso al considerar que la denegación del asiento de presentación practicado en primer lugar, teniendo en cuenta las circunstancias del practicado en segundo lugar, puede entenderse, arbitraria y debida a un error informático, ya que, resulta extraño que de dos presentaciones hechas de manera idéntica y adjuntando siempre el mismo archivo, sólo una de ellas, a juicio y calificación del Registro contuviera el citado documento.

Añade que, nada se dice en la Ley sobre el tiempo recomendado para esperar a que se descargue el archivo adjuntado en una presentación como paso previo a practicar el asiento, pero que la prudencia llama a esperar lo suficiente o, antes de proceder directamente a denegar, y ante una situación de fallos informáticos continuados, llamar con antelación a la Notaría en cuestión (y quizás, en ese tiempo, el archivo se habría descargado completamente, como sí ocurrió en el segundo intento de asiento de presentación).

2. Antes de entrar en la resolución de este expediente es necesario efectuar una serie de consideraciones:

En cuanto a la nota de calificación, ésta se produjo el día 28 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 día 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final 18.6 de la citada ley.

El artículo 248 de la Ley Hipotecaria ya en su redacción anterior a la efectuada por Ley 11/2023 reguladora del nuevo Registro Electrónico, ya imponía en su apartado 3: «Si el título se hubiera presentado telemáticamente, se estará a las siguientes reglas: (...) 3.ª El registrador notificará telemáticamente en el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica así como, en su caso, la denegación del mismo. En este último supuesto se deberán motivar suficientemente las causas impeditivas, de conformidad con el apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria».

El actual artículo 246 tras las modificaciones operadas por la citada Ley 11/2023, dispone en su apartado 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 (...)».

En el supuesto de este expediente, la calificación denegatoria de la extensión del asiento de presentación objeto de recurso, cuya documentación tuvo entrada en el Registro el día 27 de junio de 2024 fuera de las horas de oficina, se produce el día 28 de junio de 2024 y se lleva a cabo su comunicación con sello del Registro de la Propiedad el mismo día, todo lo cual es correcto, sin embargo la notificación fehaciente de la denegación con firma de la Registradora no se produce hasta el día 10 de julio de 2024 lo que conculca los plazos legales, cuando según la dicción literal del referido artículo debió hacerse el mismo día.

Además de lo anterior, el artículo 246 de la Ley Hipotecaria, tras la entrada en vigor de la ley 11/2023 reguladora del nuevo Registro Electrónico, señala en su apartado 3 que «(...) 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».

En este caso, en la nota de calificación de denegación el pie de recursos, además de referirse a la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado contempla el plazo de un mes y prevé la posibilidad de recurso judicial alternativo en el plazo de dos meses y la posibilidad de calificación sustitutoria, desconociendo la regulación introducida por la nueva redacción de la ley.

Por otro lado y respecto al escrito de recurso, la notaria manifiesta hasta en dos ocasiones que «practica asiento de presentación en el Registro de la Propiedad»; a este respecto cabe recordar que la extensión de los asientos en el Registro de la Propiedad y el asiento de presentación es uno de ellos, es responsabilidad exclusiva del registrador y ni los funcionarios autorizantes de los documentos públicos que tienen acceso al registro ni las personas que suscriben los documentos privados que sean susceptibles de causar asientos registrales, deciden o elaboran el asiento de presentación, aun cuando tengan condición de presentantes si este llega a extenderse.

Confunde la notaría la práctica del asiento de presentación con el inicio del procedimiento registral que se produce con la correspondiente solicitud y cuyo impulso pueden iniciar, entre otros agentes, los notarios, solo así se entiende su extrañeza por la denegación de la presentación.

Conforme al artículo 245 de la Ley Hipotecaria: «El procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar (...)».

Conforme al artículo 251 de la Ley Hipotecaria en el Libro de Entrada electrónico se hará constar de modo inmediato el ingreso de los títulos o de cualquier otra

comunicación o notificación dirigida al Registro, por el riguroso orden en que lo hubieran hecho, con la sola excepción de las peticiones de notas simples ordinarias.

Y según al artículo 252.2 de la Ley Hipotecaria: «3.ª El registrador notificará telemáticamente en el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica, así como, en su caso, la denegación de aquel. En este último supuesto se deberán motivar suficientemente las causas impeditivas, de conformidad con el apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria».

Por último, para la resolución del recurso, este Centro Directivo debe ceñirse a la documentación aportada por lo que el contenido de las llamadas telefónicas que las partes reconocen, en cuanto no puede acreditarse, debe obviarse. No obstante, que desde el Registro, por cortesía se ponga en conocimiento del remitente la negativa a la práctica del asiento de presentación, no puede en ningún caso suponer la interrupción de la recepción de los documentos que entre tanto se sigan presentando ni que deba efectuar advertencia alguna antes de proceder directamente a denegar, ni llamar con antelación a la Notaría en cuestión, como sugiere la recurrente, dado que los importantes efectos de la prioridad registral en su aspecto positivo y negativo operan para todos aquellos que pretendan la práctica del asiento de presentación y ello aun cuando supuestamente se produzca un fallo informático, pues en este supuesto existe previsión legal. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad del Registrador, que como se ha dicho es el único habilitado para extender el asiento de presentación.

3. En cuanto al fondo del recurso y conforme a lo anterior, no cabe sino su desestimación. Conforme a la nota de calificación, el pdf que contenía la escritura pública no se adjuntó a la solicitud de práctica del asiento de presentación que causo el número 2.563 del Libro de Entrada el día 27 de junio de 2024, fuera de las horas de oficina. Por lo cual y conforme a los artículos antes referenciados no cabe otra cosa que la denegación del asiento.

Así resulta además del artículo. 246 de la Ley Hipotecaria al señalar que: «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 (...)», y, evidentemente, si el título no se acompaña la mera solicitud no basta para practicar el asiento de presentación, cuyo contenido también especifica el repetido artículo 246 en los siguientes términos: «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».

Si la imposibilidad de acompañar el documento fuera un fallo informático, bien procedente del sistema informático remitir, bien del receptor, el artículo 252.3 de la Ley Hipotecaria señala: «Los documentos solamente podrán presentarse por telefax en caso justificado de imposibilidad técnica para ser presentados electrónicamente y se asentarán en el Diario de conformidad con la regla general a excepción de los que se reciban fuera de las horas de oficina que se asentarán en el día hábil siguiente, en el momento de la apertura del Diario y tras todos los presentados electrónicamente conforme a la regla 2.ª del apartado anterior, y atendiendo al orden riguroso de recepción por telefax».

Pero en este supuesto el supuesto fallo informático tampoco se ha justificado.

Todo ello sin perjuicio de que, como ha sucedido en este caso, remitida nuevamente la solicitud junto con el pdf haya podido finalmente practicarse el asiento, pero en relación con su propio número de entrada, no por referencia a la anterior.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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