

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22396 *Resolución de 14 de agosto 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 Parla n.º1 a practicar un asiento de presentación de documentación presentada por fotocopia.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. C., actuando en nombre y representación de doña L. S. C. V., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Parla número 1, doña Carmen Colmenarejo García, a practicar un asiento de presentación de documentación presentada por fotocopia.

Hechos

I

Con fecha 7 de agosto de 2024 tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Parla número 1, por correo postal, un escrito firmado por doña M. C. C. y doña L. E. C. V., al que acompañan, como documentos unidos, fotocopia de un poder, fotocopia de unos correos electrónicos, fotocopia de una escritura de la República de Colombia, fotocopia de una nota simple expedida por este Registro, fotocopia de una copia simple de una escritura de compraventa y fotocopia de una copia simple de una escritura de préstamo hipotecario; solicitándose por las firmantes la incorporación de los mismos a los libros mediante el correspondiente asiento registral.

II

Por la registradora de la Propiedad de Parla número 1 se emite la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Primero: En el día de hoy ha tenido entrada en este Registro por correo postal un escrito firmado por doña M. C. C. y doña L. E. C. V., al que acompañan, como documentos unidos, fotocopia de un poder, fotocopia de unos correos electrónicos, fotocopia de una escritura de la República de Colombia, fotocopia de una nota simple expedida por este Registro, fotocopia de una copia simple de una escritura de compraventa y fotocopia de una copia simple de una escritura de préstamo hipotecario; solicitándose por las firmantes la incorporación de los mismos a los libros a mi cargo mediante el correspondiente asiento registral.

Segundo: Las meras fotocopias no son documentos que puedan causar asiento alguno en los libros del Registro de la Propiedad, ni siquiera el asiento de presentación en el libro Diario.

Fundamentos de Derecho:

Primero: La legislación hipotecaria -Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947- otorga al Registrador de la Propiedad el control de la legalidad de los documentos presentados a inscripción mediante la calificación registral

Segundo: Las meras fotocopias no tienen la consideración de título a los efectos de su acceso al Registro. Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria:

“Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.”

Tampoco es posible extender el asiento de presentación ya que el artículo 246 de la Ley Hipotecaria en su apartado tercero lo impide cuando “el documento no sea título inscribible” dado que las fotocopias no constituyen “título formal” adecuado para su acceso a los libros registrales, por no cumplir los requisitos que determina el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En este sentido encontramos numerosa jurisprudencia de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Por los referidos antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe acuerda denegar la práctica del asiento de presentación solicitado.

Contra la denegación del asiento de presentación podrá (...)

Parla a siete de agosto del año dos mil veinticuatro. Firmado: Carmen Colmenarejo García, registradora de la Propiedad de Parla N.º 1, en Parla a la fecha de la firma de la presente nota».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. C., actuando en nombre y representación de doña L. S. C. V, interpone recurso en los siguientes términos, resumidamente:

«Hechos

Primero. Que, mediante escrito motivado enviado a través del registro de oficina de correos en fecha de 07 de agosto de 2024, se enviaron los Documentos N.º Uno, poder de representación ante notario en España, como Documento N.º Dos emails, y como Documento N.º Tres, Escritura de compra-venta de Colombia, debidamente apostillado, con firma legitimada por el notario de la Notaría Segunda del Circuito de Santiago de Cali, Don Pedro José Barreto Vaca, el día 15 de febrero de 2018, documentos que en todo momento se puede verificar en la página que a continuación nombro: https://www.cancilleria.gov.co/tramites_servicios/apostilla_legalizacion_en_linea

Segundo. Una vez solicitado la inscripción, como lo dijimos en nuestro escrito, ya habíamos presentado la original con fotocopias, en varias ocasiones, y esta fueron compulsadas por este registro a la espera que nos hicieran llegar una respuesta, que nunca llego, y, como lo decimos, han pasado más de 4 años y aún no nos llega notificación alguna salvo esta negativa por parte de este Registro de la Propiedad N.º 1 de Parla, no solamente habido mala gestión sino un tratamiento degradante por su parte, que muy respetuosamente hago saber, con el tiempo que llevamos entre ir y venir, sin tener respuesta legal. Y la respuesta es objeto de calificación negativa,

Con arreglo a los siguientes Hechos y Fundamentos Jurídicos:

Primero: La legislación hipotecaria –Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947– otorga al Registrador de la Propiedad el control de la legalidad de los documentos presentados a inscripción mediante la calificación registral.

Segundo: Las meras fotocopias no tienen la consideración de título a los efectos de su acceso al Registro. Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.”

Tampoco es posible extender el asiento de presentación ya que el artículo 246 de la Ley Hipotecaria en su apartado tercero lo impide cuando “el documento no sea título inscribible” dado que las fotocopias no constituyen “título formal” adecuado para su

acceso a los libros registrales, por no cumplir los requisitos que determina el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En este sentido encontramos numerosa jurisprudencia de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Tercero. Ahora bien, recordemos que este Registro de la Propiedad tiene las fotocopias compulsadas para la tramitación, la plusvalía y el catastro ya está a nombre solo de mi representada, pero también cabe la posibilidad, de que me den la cita correspondiente para llevar de nuevo y por quinta vez los documentos originales para su cotejo, y quede registrada las escrituras de compraventa o se emita la correspondiente Calificación Registral.

Como refleja el artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Nos ocuparemos de las calificaciones negativas subsanables. Lo primero que realiza el Registro de la Propiedad al calificar negativamente es notificar al notario autorizante y al presentante, y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido, de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas. Cabe recordar que, con el tema del Covid, se ha multiplicado la notificación telemática a los interesados, lo que conlleva que el plazo para subsanar los defectos de las escrituras empieza a contar desde que se expide la calificación sin esperar a la conformidad de los interesados que han recibido la notificación, ya que al aceptar en el documento notarial el procedimiento telemático se da como notificado al enviarlo telemáticamente a los interesados.

En cuanto al registrador debe revisar que los documentos notariales se ajustan a la legalidad, no sólo en cuanto a la forma sino también del contenido del negocio que ha sido autorizado. Una vez realizado este control el registrador emitirá una calificación positiva, esto es, que se procede a la inscripción o una calificación negativa, que puede ser en dos sentidos: con defectos subsanables o insubsanables, a la vista de la resolución, no se ha verificado en la página:

https://www.cancilleria.gov.co/tramites_servicios/apostilla_legalizacion_en_linea que los documentos son legales, tampoco este registrador ha dado la posibilidad de subsanar los defectos, emite un informe totalmente negativo, denegando la práctica de presentación de lo solicitado».

Fundamentos de Derecho

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad de Parla número 1 a practicar un asiento de presentación de documentación presentada por fotocopia.

2. Con carácter previo debe hacerse constar que la calificación se produjo el día 7 de agosto 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, que entró en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final decimioctava.6 de la citada ley.

La notificación de la calificación se afirma recibida por la recurrente el día 9 de agosto de 2024 y el recurso se presenta directamente ante esta Dirección General el 12 de agosto de 2024.

3. 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 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

4. El recurso debe ser desestimado.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

El título no es inscribible por cuanto el artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos».

Del mismo modo el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«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».

En este sentido no es admisible, como pretende la recurrente, que la inscripción se practique en base a unas fotocopias de los documentos, que según dice la recurrente se presentaron en su día y se compulsaron en el Registro.

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone:

«Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (...)».

Y el artículo 33 del Reglamento Hipotecario exige que el asiento se practique en virtud de copia autorizada, al decir este precepto «se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

De lo anterior resulta que la inscripción no puede practicarse en base a documentos «compulsados» o testimoniados, por cuanto, aunque reproduzcan documentos públicos no conservan las cualidades de estos ni sus caracteres de autenticidad y validez a efectos de producir un asiento registral y en consecuencia tampoco son hábiles para la extensión del asiento de presentación.

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

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