

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5063 *Resolución de 8 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Herrera del Duque, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. L. M. A. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Herrera del Duque, don Alberto María García Ruiz de Huidobro, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. L. M. A. el día 27 de noviembre de 2013, con la firma legitimada notarialmente, en la que dice actuar además en nombre de tres de sus hermanos, sin acreditarlo, dicha persona, después de exponer los problemas originados en cuanto a la titularidad de determinada finca registral, consideró lo siguiente: «debido a que nuestros derechos de propiedad por herencia testamentaria sobre la casa en litigio no son recogidos en la donación efectuada por C. (la hermana restante), dañándose con ello nuestros intereses y derechos legítimos sobre la misma, y dado que estos derechos han sido reconocidos implícitamente por la donante en el Acto de Conciliación, la inscripción en ese Registro de la donación efectuada por C. al Ayuntamiento de Siruela debe quedar suspendida en los 180 solicitados con el fin de tener tiempo para que los tribunales decidan cual es o no es la parte de la casa que C. puede o no puede donar y cual es o no es de nuestra propiedad», y solicitó que se prorrogase el plazo de suspensión de la donación efectuada por doña C. M. A. al Ayuntamiento en ciento ochenta días.

II

Dicha instancia, acompañada de diversos documentos, tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque, siendo objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Herrera del Duque. Hechos: Datos del documento: Número de entrada: 1054/2013. Documento: Instancia privada (con firma legitimada) suscrita por don L. M. A. con fecha 27 de noviembre de 2013. Asunto: Solicitud de prórroga de asiento de presentación de donación efectuada por doña C. M. A. al Ayuntamiento de Siruela de la casa en Calle (...). Fundamentos de derecho: Previa calificación del documento señalado y examinados los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe, resuelve: 1. Denegar el asiento de presentación del documento indicado en el encabezamiento, en virtud del artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario. "Los registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales le atribuyan eficacia registral". Dicha negativa se fundamenta en el Principio de Titulación Pública impuesto por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que considera título formal a los efectos del Registro, las escrituras públicas, las ejecutorias y los documentos auténticos expedidos por la Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes. De acuerdo con lo anterior, sólo la documentación auténtica y pública tendrá acceso al Registro de la Propiedad. (Artículos 1.216 y 1.280 del Código Civil, 3, 257 y 258.4 de la Ley Hipotecaria, 3, 34, 100 y 420 de su Reglamento; resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17-11-1955, 12-5-1998, 8-1-2002, 9-5-2003, 18-12-2004, 10-9-2005, 15-3-2006, 5-7-2006, 19-7-2007, 4-11-2008, 10-11-2008, 23-12-2008, 15-7-2009,

3-3-2010 entre otras). 2. El presentante (don J. L. M. A.) no está legitimado para solicitar la prórroga del asiento de presentación a que se refiere la instancia adjunta. Dicha prórroga sólo puede producirse a la solicitud de su presentante (Ayuntamiento de Siruela) o la autoridad judicial competente. Artículos 97 y 111 del Reglamento Hipotecario. Esta nota de calificación (...). Herrera del Duque a 4 de diciembre de 2013.–El Registrador interino (firma ilegible). Fdo.: Alberto García Ruiz de Huidobro».

III

Contra la anterior calificación denegatoria de la práctica del asiento de presentación, don J. L. M. A. interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito, de fecha 3 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque el día 20 de enero de 2014, en el que solicitaba que se revocase la decisión del registrador y se le instase «a prorrogar en 180 días la inscripción (sic) de la donación realizada por doña C. M. A.». Adjuntaba como documentación un certificado del Ayuntamiento de Siruela referente a la fecha de construcción de la finca, un escrito que el recurrente identifica como testamento ológrafo de su madre, doña C. A. R., si bien de fecha anterior al testamento abierto otorgado ante notario por dicha señora, que también se acompañaba, junto con los certificados de defunción y de Últimas Voluntades de la citada causante, una cédula de citación y un auto judicial por el que se reabren actuaciones a fin de recibir determinada declaración testifical.

IV

El registrador emitió su informe con fecha 31 de enero de 2014, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente, que remitió a este centro directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 18, 66, 96, 248.3, 258.4, 323 y 327.4.º y 11.º de la Ley Hipotecaria; 97, 111, 420 y 432 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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; 3 de mayo y 14 de julio de 2012; 20 de noviembre de 2013, y 17 de febrero de 2014.

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

– Mediante una instancia que fue objeto de presentación bajo el número 2.260 del Diario 27, en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque, don J. L. M. A. solicitó la práctica de anotación preventiva de derecho hereditario sobre determinada finca, práctica que fue denegada, recurriéndose la decisión del registrador y recayendo Resolución de fecha 6 de septiembre de 2013 por la que se desestimó el recurso, por lo que no se practicó la anotación solicitada.

– En escritura de donación que causó el asiento de presentación 65 del Diario 28, doña C. M. A. dona la citada finca al Ayuntamiento de Siruela. Este asiento se prorroga como consecuencia de las operaciones efectuadas sobre el anterior.

– Ahora, mediante la instancia cuya presentación se deniega, a la que precedió otra en similares términos, don J. L. M. A. solicita que se suspenda durante los ciento ochenta días solicitados la inscripción en ese Registro de la donación efectuada por doña C. M. A. al Ayuntamiento de Siruela, que causó el asiento 65 antes referido, debido a que en su opinión sus derechos de propiedad por herencia testamentaria sobre la casa en litigio no son recogidos en la donación efectuada por doña C. M. A. y, por tanto, se produce un daño a sus intereses.

– El registrador deniega la práctica del asiento de presentación por aplicación del artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario y por entender que el recurrente no está legitimado para solicitar dicha prórroga.

2. En cuanto a la idoneidad del recurso, hay que recordar que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el artículo 416 estableció que, ante la negativa de 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, con alzada ante el Juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, 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 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.

3. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas en el presente expediente, y en relación al primero de los defectos observados por el registrador, en efecto, 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. En este caso si bien la instancia puede ser documento idóneo para solicitar la prórroga del asiento de presentación en los casos expresamente previstos en la legislación hipotecaria, esta posibilidad no se puede contemplar independientemente del resto de circunstancias que concurren en este caso, como son las personas legitimadas para solicitarla y por lo tanto para suscribir el documento, y la posibilidad misma de que dicha prórroga sea procedente.

4. En el supuesto de hecho de este expediente, el asiento de presentación cuya prórroga se solicita, el 65 del Diario 28, fue ya prorrogado, como se ha expuesto anteriormente, en sucesivas ocasiones. Hay que destacar que dichas prórrogas no tuvieron su origen en el título que causó el citado asiento, sino que traen causa del asiento de presentación anterior recayente sobre la misma finca y que dichas prórrogas se produjeron automáticamente por mandato legal. Y así la calificación negativa del título que contenía dicho asiento anterior, el 2.260 del Diario 27, provocó no solo su prórroga conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria sino la de los asientos posteriores, es decir, el 65 del Diario 28, conforme a lo dispuesto en el artículo 111 del Reglamento Hipotecario. Contra la anterior calificación se interpuso recurso lo que provocó una nueva prórroga del asiento de presentación, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 y 327.4 de la Ley Hipotecaria, esto condujo asimismo a la prórroga del asiento posterior, el 65 del Diario 28, como señala el artículo 432.4 del Reglamento Hipotecario. Finalmente, desestimado el recurso y publicada la Resolución desestimatoria, el plazo para despachar los asientos posteriores empezará a contar desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» a cuyo efecto seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación de dicho título posterior conforme a lo señalado en el punto 11.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Dichos plazos fueron observados y reseñados en el Registro mediante las preceptivas notas marginales.

5. Por todo lo expuesto, la prórroga ahora solicitada es improcedente puesto que no se basa en ninguno de los supuestos contemplados en la legislación hipotecaria, ni el recurrente tiene la condición de presentante, ni la consideración de interesado en el título que provoca el repetido asiento de presentación, ya que ni es titular registral de derecho alguno sobre la finca, ni es transmitente o adquirente en el título de donación. En consecuencia, no solo le es aplicable el punto 1 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario sino también su punto 3 pues aun admitiendo la posibilidad de que una instancia privada solicitando la prórroga de un asiento de presentación se encuentre dentro de los casos excepcionales de eficacia del documento privado, por la concurrencia del resto de circunstancias resulta evidente que no se puede producir operación registral

alguna. De hecho el asiento de presentación en cuestión no está en vigor al haberse producido el despacho del título que lo causó una vez transcurridos los plazos antes señalados.

La anterior conclusión tampoco se modifica por el resto de documentos aportados por don J. L. M. A. junto con la instancia, ya que la existencia de una segunda planta en la construcción deberá efectuarse mediante la oportuna declaración de obra nueva, que debería efectuarse por el titular registral de la finca, condición que hasta el momento no tiene, y en cuanto a los documentos judiciales aportados, la mera iniciación de estos procedimientos no puede impedir la práctica de la inscripción de títulos que gocen de prioridad registral ni motivar asiento alguno, pues es necesario que el Juzgado o Tribunal competente decrete la correspondiente medida preventiva o cautelar que proceda, a través de la correspondiente anotación preventiva mediante la resolución del juzgado y el mandamiento decretando la anotación preventiva.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador 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, 8 de abril de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.