

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4112 *Resolución de 19 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alicante n.º 1, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don H. S. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alicante número 1, don José Ramón Martín Marco, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.

Hechos

I

Se remitió al Registro de la Propiedad de Alicante número 1 un documento con código seguro de verificación comprobable que se describía como fichero anexo a un expediente seguido ante el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante. El documento anexo es una copia de una sentencia sin código seguro de verificación del Juzgado, por lo que no podía comprobarse su validez y exactitud, recaída en un procedimiento seguido contra el recurrente a instancia de «Banco Popular Español, S.A.». El fallo recaído se limitaba a absolver al ocupante sin ninguna otra consideración.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Alicante número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Comunicación de Denegación de Asiento de Presentación.

Registro de la Propiedad de Alicante 1.

Datos Entrada.

Núm. Entrada: 8267.

Fecha: 20/10/2022 Hora: 14:56:37.

Naturaleza: Mandamiento Judicial.

Núm. Juicio: / Juzgado:

Presentante: H. S. M.

Hechos: denegada la presentación ya que la documentación remitida bajo la entrada arriba indicada no ha generado asiento alguno en el libro diario de conformidad con lo dispuesto en el artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario.

Contra esta decisión (...)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Alicante 1 a día veintiuno de octubre del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don H. S. M. interpuso recurso el día 9 de noviembre de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Con contrato verificado por la juez y fiscal en el juicio 2202/17 (cabe destacar que el juicio fue por la finca 113062 y 113064) con sentencia firme y cosa juzgada y actualmente inquilino acreedor y poseedor por derecho con sentencias firmes y contrato verificado en juicios con sus respectivos pagos y cuantías como los gastos que se deducen de los mismos por servicios y obras a la finca de calle (...) Como inquilino también en la sentencia 2202/17 en pago realizado por 13 años. Que no se impugnaron. Volviéndose mandato judicial ejecutivo por la amplitud del testimonio explícito de don J. G. P. antiguo propietario, en el Registro de Propiedad que adjunto seguía figurando hasta abril del 2018 quien es administrador de Akraleuka Inmobiliaria S.L, adjunto Registro Mercantil, Registro Propiedad del 2018, contrato del 2016 que quedo explícito en sentencia 2202/17 dictado por Juzgado de Instrucción 9 de Alicante quedando firme.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 248, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 33, 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020, 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021 y 23 de mayo, 14 de julio y 5 de septiembre de 2022.

1. Se debate en este recurso si es título apto para motivar asiento de presentación en el Registro de la Propiedad un documento con código seguro de verificación comprobable que se describe como fichero anexo a un expediente seguido ante el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante.

El documento anexo es una copia de una sentencia sin código seguro de verificación del Juzgado, por lo que no puede comprobarse su validez y exactitud, recaída en un procedimiento seguido contra el recurrente a instancia de «Banco Popular Español, S.A.». El fallo recaído se limita a absolver al ocupante sin ninguna otra consideración.

2. El artículo 420 del Reglamento Hipotecario dispone que «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».

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2022, y esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso

al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de 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.

3. En el presente caso, lo que se presenta en el Registro es un documento complementario o anexo, en el seno de algún expediente administrativo que no se identifica y que contiene una mera copia de una sentencia cuya autenticidad no puede ser acreditada y que, además, por su contenido, no produce modificación jurídico real alguna susceptible de constancia registral ni por tanto puede provocar operación registral alguna.

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».

El artículo 33 del Reglamento Hipotecario dispone que «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».

Del contenido de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento se deduce que los títulos documentales deben estar otorgados o autorizados en la forma y solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia y con expresión de las circunstancias requeridas por la legislación hipotecaria.

Como se desprende del artículo 33 del Reglamento Hipotecario es necesario que el documento «funde inmediatamente su derecho (...)» por lo que el título (en sentido formal) debe contener directamente el acto inscribible; por lo que, por regla general no son admisibles fotocopias u otras reproducciones, aunque conste su identidad con el original; y, por último, el documento ha de ser el que corresponda a la naturaleza de los actos inscribibles, conforme a las normas que regulan la naturaleza de los mismos.

Por todo ello debe confirmarse la calificación del registrador, pues conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario no puede practicarse asiento de presentación de los documentos que por su naturaleza no puedan provocar operación registral alguna.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 19 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.