

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**7550** *Resolución de 21 de marzo de 2024, 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 consistente en una fotocopia de un informe pericial donde no consta firma alguna junto con otro documento que 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 don H. S. M. a instancia de «Banco Popular Español, SA». 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:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 8003.

Fecha: 30/11/2023 Hora: 08:22:55.

Naturaleza: Mandamiento Judicial.

N.º 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 uno de diciembre del dos mil veintitrés.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don H. S. M. interpuso recurso el día 5 de enero de 2024 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«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.

Derecho de porque el art. 420.3 es cuestión de recurso y favorable a don H.

Las sentencias firmes absolutorias son aquellas que ponen fin a un proceso judicial y no pueden ser apeladas. En España, la sentencia firme se limita a la absolución o a la interpretación de la absolución. La sentencia firme es una resolución judicial que pone fin al proceso, produciendo el efecto de cosa juzgada. Puede adquirir este carácter o bien porque ya no cabe otro recurso, o porque la sentencia no se recurrió en su momento. Es importante destacar que las sentencias absolutorias deben estar debidamente motivadas, es decir, deben explicar las razones por las cuales se llegó a la absolución.

Cuestión que la arbitrariedad de una respuesta automatizada electrónica por datos no se puede admitir a derecho siendo que se le envió un adjunto de sentencia firme del procedimiento 2202-17 por el tribunal.

En explícito queda constancia que el fallo es un derecho contemplado de porque es el fallo y no lo que dice que trata de una limitación a una absolución porque en un proceso penal los fallos se rigen en el fundamento del derecho que da la absolución TSJ.

Por estas cuestiones que el registrador incumple el derecho de interpretación del derecho al fallo, y fundamental verificar la documentación de la veracidad de la documentación que es su trabajo y comprobar a través de los datos en el juzgado si es verdadero la sentencia, siendo arbitrariamente decir que una sentencia judicial es sólo absolutoria y que no existe el fundamento de derecho de porque la absolución.

Como también dicta que tiene dudas de la veracidad del documento pero lo limita a juzgarlo sin estudiar el fundamento del derecho absolutorio que dio la absolución. Las sentencias penales son interpretadas en el derecho que fueron juzgadas con sentencias firmes. La absolución sólo da al individuo que fue otorgado con el fundamento de derecho y el hecho probado en un fallo, que da la interpretación.

La cosa juzgada puede tener diferentes efectos en un proceso judicial, uno formal y otro material. El efecto formal se refiere a la imposibilidad de volver a plantear la misma cuestión en un nuevo proceso, mientras que el efecto material se refiere a la inmutabilidad de los hechos y del derecho establecidos en la sentencia.

La cosa juzgada material se refiere a la materia contenida en la resolución judicial, la misma que al adquirir tal condición no puede ser modificada o dejada sin efecto, sea por parte de otros poderes públicos, de terceros, o inclusive, de los propios órganos jurisdiccionales que emitieron la resolución judicial en mención.

Se debe respetar los mandatos que tienen por escrito un derecho de cargas contraídas que no renuncie a mi reclamo judicial. Por gastos, cuantías y pagos que fueron probados en la sentencia judicial 2202-17, el fallo absolutorio se rige en el derecho y el hecho probado o si no existiera la jurisprudencia que Enriquece a nuestros organismos jurídicos que amplían el derecho.

Las verificaciones no deben ser automatizadas a derecho porque en este caso adjunte una hoja del juzgado que dictó sentencia firme y archivo definitivo de la sentencia, por lo tanto los registradores tienen acceso a averiguar la veracidad del documento porque tiene un N.I.G, por lo tanto esto es una contestación automatizada y sin verificación real de los documentos. No existía antes la verificación de código.»

## IV

El Registrador de la Propiedad suscribió informe el día 12 de enero de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### 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, 23 de mayo, 14 de julio y 5 de septiembre de 2022 y 19 de enero de 2023.

1. Se debate en este recurso si es título apto para motivar asiento de presentación en el Registro de la Propiedad un documento consistente en una fotocopia de un informe pericial donde no consta firma alguna, junto con otro documento que 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, SA». El fallo recaído se limita a absolver al ocupante sin ninguna otra consideración.

2. El objeto de este recurso ya se resolvió por este Centro Directivo en Resolución de fecha 19 de enero de 2023 al señalar que 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 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, 21 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.