

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9789 *Resolución de 23 de abril 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 Fuengirola n.º 1 a practicar asiento de presentación en el Libro Diario.*

En el recurso interpuesto por don S. V. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Fuengirola número 1, doña María Virginia Salto Téllez, a practicar asiento de presentación en el Libro Diario.

Hechos

I

Con fecha 28 de diciembre de 2023, don S. V. C. presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1 copia autorizada electrónica de la escritura de donación otorgada ese mismo día ante el notario de Fuengirola, don Álvaro Toro Ariza, como sustituto, por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, don Gregorio Isidro Martín Mayoral, con el número 5.152 de protocolo, causando el asiento de presentación 191 del Libro Diario 187 y número de entrada 8607/2023.

Suspendida su calificación por no acreditarse el pago de los debidos impuestos, don S. V. C. presentó, el día 11 de enero de 2023, escrito de solicitud de inscripción en unión de copia simple de la citada escritura de donación, junto con una serie de documentos complementarios.

II

Presentado dicho escrito junto con los documentos complementarios en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Virginia Salto Téllez, Registrador de Registro de la Propiedad N.º 1 de Fuengirola, certifica que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan:

Datos Entrada.

N.º Entrada: 169.

N.º Documento: L. V.

Adminis./Ayunt.:

Presentante: S. V. C.

Datos Entrada Relacionada.

N.º Entrada: 8607.

Datos Presentación.

Asiento: 191 Diario: 187.

Fecha Presentación: 28/12/2023.

En relación al documento arriba reseñado, recibida el día de hoy antes del cierre del Libro Diario, se han observado las siguientes circunstancias, que impiden la práctica del asiento de presentación.

Hechos: I) Por no tener acceso a Registro al ser un documento complementario y no inscribible por sí solo.

Fundamentos de Derecho: I) Tal y como exige el artículo 420 R.H.

En su virtud acuerdo denegar la presentación al Libro Diario del citado documento, si bien, se ha hecho constar su presentación al Libro de Entrada y aportación al margen del documento presentado con el número 8607 de entrada y bajo el asiento número 191 del Libro Diario 187 al que complementa.

Contra la presente nota de denegación (...).

Fuengirola, a 12 de enero de 2024.–El Registrador María Virginia Salto Téllez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. V. C. interpuso recurso el día 24 de enero de 2024 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«A) (...).

Motivos del recurso:

1) Se deniega la presentación al Libro Diario del documento con entrada 8607, Asiento 191, Diario 187, de fecha 28/12/2024, consistente en primera copia de escritura autorizada el día veintiocho de diciembre del año dos mil veintitrés, por el Notario de Fuengirola, don Álvaro Toro Ariza, como sustituto, por imposibilidad accidental, de su compañero don Gregorio Isidro Martín Mayoral, con el número de protocolo 5152/2.023, por la que S. V. C., doña a L. V. B. la finca número 46036, del término municipal de Fuengirola, única del documento pertenecientes a esa demarcación registral. El motivo genérico y abstracto que se aduce es “por no tener acceso a Registro al ser un documento complementario y no inscribible por sí solo”, incumpléndose [sic] flagrantemente lo dispuesto en el Art. 420 del R.H. y el Art. 258.4 de la L.H. en lo relativo a motivar suficientemente las causas impeditivas, comunicando a quien lo entregó o remitió las omisiones advertidas y los medios para subsanarlas.

2) En cualquier caso, el recurrente recibe el día 11/01/2024 a las 14:42 una llamada telefónica de 8 minutos 58 segundos de duración, del número (...) correspondiente al Registro de la Propiedad N.º 1 de Fuengirola, en la que se le avisa informalmente de la denegación de la presentación recurrida. Preguntado el empleado [sic] del Registro por los motivos de dicha denegación se informa telefónica e informalmente al recurrente que se debe a una “liquidación incorrecta” del Impuesto de Donaciones en la Agencia Tributaria de la Junta de Andalucía, por haber rellenado el impreso 651 en sus casillas del apartado (D) datos del documento:

a. Notario/fedatario: Toro Ariza, Álvaro en lugar de Martín Mayoral, Gregorio Isidro.

b. N.º de protocolo: 5152 al parecer correspondiente al Notario Martín Mayoral y no a Toro Ariza pasando por alto el hecho incontestable de que es el Notario Toro Ariza el verdadero y único autorizante y fedatario de la escritura que se presenta, en sustitución, por imposibilidad accidental, del Notario Martín Mayoral.

E ignorando, asimismo, que de haber presentado el impreso 651 con el nombre de Martín Mayoral como Notario/Fedatario estando accidentado y ausente, hubiera sido incurrir en un presunto delito de falsedad documental.

D) Solicito:

Que se revise la denegación del asiento de presentación de la escritura de donación antes referida en atención a que:

1) La escritura de donación en favor de mi hija L. V. B. de la finca número 46036 del término municipal de Fuengirola está autorizada por el Notario D. Álvaro Toro Ariza, único fedatario posible, ya que actuaba como sustituto del Notario titular don Gregorio Isidro Martín Mayoral por estar este último accidentado, tal y como se recoge en la primera página de la Escritura.

2) Se ha presentado en el Registro de la Propiedad N.º 1 de Fuengirola el impreso 651 firmado electrónicamente por la Agencia Tributaria de Andalucía, con CSV (...), acreditando el pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones (Art. 254 y 255 de la Ley Hipotecaria), en el que figura el N.º de protocolo 5152/2023 correspondiente a la Escritura de Donación, y donde se ha identificado al Notario/Fedatario real de la Escritura, don Álvaro Toro Ariza, no poniendo otro nombre so pena de incurrir en un presunto delito de falsedad documental.

3) En el Registro de la Propiedad N.º 2 de Fuengirola, y con exactamente las misma documentación y circunstancias, se ha practicado, con fecha 12/01/2024 y sin ningún problema, el Asiento de Presentación de la misma escritura con el mismo número de protocolo 5152/2.023, autorizada por el mismo Notario de Fuengirola don Álvaro Toro Ariza, como sustituto de su compañero don Gregorio Isidro Martín Mayoral, por la que S. V. C., dona a su otra hija S. V. B. las fincas números 41232, 41212/2 y 41212/1 del término municipal de Fuengirola. Circunstancia por la que parece difícilmente comprensible la denegación del Asiento de presentación en el Registro de la Propiedad N.º 1, para todo aquel que confíe mínimamente en la actuación exenta de arbitrariedad de los servidores públicos.

Y sea estimado este recurso gubernativo procediendo, en consecuencia, al asiento definitivo de la escritura por la que S. V. C dona a su hija L. V. B. la finca número 46036 de Fuengirola.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 5 de febrero de 2024 ratificándose en su nota calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 19, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 1216 del Código Civil; 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 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, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo y 17 de mayo de 2018 y 22 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril, 14 de noviembre y 21 de diciembre de 2022 y 10 de mayo, 10 de julio y 20 de septiembre de 2023.

1. La presente resolución tiene por objeto la presentación en el Libro Diario de una documentación complementario de un título anteriormente presentado.

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

– Con fecha 28 de diciembre de 2023, causando el asiento de presentación 191 del Libro Diario 187 y número de entrada 8607/2023, se presentó telemáticamente en el

Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, por don S. V. C., copia autorizada electrónica de la escritura otorgada el día 28 de diciembre de 2023 ante el notario de Fuengirola, don Álvaro Toro Ariza, como sustituto, por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, don Gregorio Isidro Martín Mayoral y para el protocolo de éste, con el número 5.152, por la que don S. V. C. dona a doña L. V. B. la finca registral número 46.036 de dicho Registro.

– La calificación del precedente documento fue suspendida, según nota de suspensión de fecha 28 de diciembre de 2023, al no resultar acreditado el pago de los impuestos devengados por el acto recogido en dicha escritura ni la presentación del documento ante los órganos competentes para su liquidación, de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

– Con fecha 11 de enero de 2024, don S. C. V. remitió telemáticamente, causando la entrada número 169/2024, escrito de solicitud de inscripción y relación de documentos, en unión de copia simple de la citada escritura de donación, justificante de Registro electrónico con código seguro de verificación número, ejemplar o justificante de la comunicación a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, fotocopia del documento nacional de identidad de doña S. V. B., modelo 651, de autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, adquisiciones inter vivos, dos justificantes de pago del Ayuntamiento de Fuengirola, Recaudación Municipal, Impuesto sobre Bienes Inmuebles-Urbana; fotocopia del documento nacional de identidad de doña L. V. B., y fotocopia del documento nacional de identidad de don S. V. C.

Se denegó, según nota de fecha 12 de enero de 2024, la práctica del asiento de presentación en el Libro Diario de la documentación relacionada en el apartado anterior, al tratarse de documentación complementaria y no susceptible por sí sola de inscripción, si bien se hizo constar la aportación de dicha documentación por nota al margen del asiento de presentación número 191 del Libro Diario 187, al que complementaba.

La mencionada escritura de donación (que causó el asiento de presentación número 191 del Libro Diario 187), fue calificada e inscrita en el folio de la finca registral número 46.036 del Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, causando la inscripción 8.^a, obrante al tomo 1.604, Libro 974, folio 58, con fecha 29 de enero de 2024.

2. En cuanto a la idoneidad del recurso, debe recordarse que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario el artículo 416 estableció que, ante la negativa a 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, de 18 de noviembre, 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 el 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.

Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

3. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro.

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 citado artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado este Centro Directivo reiteradamente, 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.

Destaca, en este sentido, la reciente Resolución de 14 de noviembre de 2022, que dispone que: «En cuanto a la presentación telemática de documentos, está destinada a causar un asiento de presentación en el Libro Diario de Presentación del Registro o a complementar un asiento previo ya existente, como sucede, por ejemplo, con la aportación de las cartas de pago acreditativas del pago de los preceptivos impuestos».

4. En el presente caso, se presentó una escritura pública de donación que causó el pertinente asiento en el Libro Diario.

Posteriormente, se presentaron ciertos documentos complementando esa primera presentación (entre ellos, copia simple de la escritura de donación, cartas de pago y fotocopias del documento nacional de identidad de los interesados).

Centrándonos en el recurso objeto de este expediente, resulta que dicha documentación complementaria no es susceptible de causar un asiento de presentación, sino de complementar un asiento previo ya existente y que estaba vigente.

Por ello, se estima correcta la actuación de la registradora al denegar el asiento de presentación y hacer constar la recepción y entrada de dicha documentación para complementar el asiento previo ya existente (asiento 191 del libro Diario 187).

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

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