

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6927 *Resolución de 3 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Valdemoro, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don E. L. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Valdemoro, don Luis Miguel Zarabozo Galán, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

El día 19 de febrero de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Valdemoro, por correo postal, fotocopia de un escrito firmado por don E. L. M. al que acompañaba, como documentos unidos, fotocopias de siete documentos más, entre las que se encontraban la de un mandamiento judicial y la de un informe trimestral de la administración concursal, relativo a un procedimiento seguido en el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Madrid.

II

Presentado el citado escrito en el Registro de la Propiedad de Valdemoro, le correspondió el número de entrada 1685/2025, fecha 19 de febrero de 2025, hora 09:41, siendo dicha documentación calificada en los siguientes términos:

«Comunico que en relación con el escrito recibido el día de hoy suscrito por don E. L. M., y de conformidad con los artículos 418 y 420 del Reglamento Hipotecario, Instrucción de la D.G.R y N. de 2 de diciembre de 1996 y artículo 249 del Reglamento Notarial he acordado no practicar Asiento de Presentación en el Libro Diario, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

I. Antecedentes de hecho:

Primero: En el día de hoy ha tenido entrada en este Registro por correo postal una fotocopia de un escrito en el que el dicente es E. L. M. con DNI. (...) con firma ilegible al que acompaña, como documentos unidos, fotocopias de siete documentos más.

En el escrito se solicita se tengan por hechas las manifestaciones, y en defensa de la legalidad y de la fe pública registral se adopten las medidas necesarias para preservar la anotación preventiva de embargo en nuestro favor y se rechace toda inscripción que lo pretenda anular o cancelar.

Segundo: Al ser meras fotocopias, tanto la solicitud como los documentos unidos, 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.

Tercero: Para el supuesto de que la solicitud contenida en la instancia, fuera un documento original –no fotocopia– tampoco es susceptible de causar asiento alguno en este Registro, ni siquiera el de presentación, ya que contiene una mera solicitud al registrador de que tenga en cuenta determinadas circunstancias en el momento de calificar hipotéticos documentos que puedan ser presentados en el futuro.

II. 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.

Tercero: Según el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria procede la denegación del 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.

En el presente supuesto, la documentación aportada no puede motivar ninguna inscripción ni anotación, por lo que procede denegar su presentación en el Libro Diario.

Contra esta nota de denegación del asiento de presentación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Miguel Zarabozo Galán registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valdemoro a día diecinueve de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. L. M. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera.—La notificación acordando no practicar asiento de Presentación en el Libro Diario, supondrá un quebranto a la seguridad jurídica y la defensa de la legalidad y de la fe pública registral pidiendo que se adopten las medidas necesarias para preservar la anotación de embargo (...).

Se dan por reproducidas todas las alegaciones contenidas en dicho escrito que así lo explican y justifican.

Segunda.—La lectura de tal documento pone en evidencia que la subasta de las fincas embargadas por mí y por mis hermanos a través del Juzgado de primera instancia 9 de Madrid ha sido un auténtico fraude si es cierto que en el año 2008 que la hipoteca de unos doce millones de euros que consta vigente había sido cancelada en escritura presentada en ese Registro en 2008 por lo que se pide que se dé cuenta a quien corresponda de esta irregularidad y se requiera al notario copia de la escritura de cancelación.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de determinadas fotocopias.

El registrador de la Propiedad señala como defecto, resumidamente, que «al ser meras fotocopias, tanto la solicitud como los documentos unidos, 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».

2. Con carácter previo, se debe señalar que hasta la promulgación 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 decimoctava.6 de la citada ley, 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, regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

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 directo.

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 artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso potestativo 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 del asiento de presentación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe 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.

El día 19 de febrero de 2025 tuvo entrada en ese Registro una solicitud junto con determinadas fotocopias. Al citado escrito le correspondió el número de entrada 1685/2025, fecha 19 de febrero de 2025, hora 09:41. Ese mismo día se extendió nota de denegación de la práctica del asiento de presentación, la cual fue debidamente

notificada al remitente, enviándose la notificación el mismo día 19 de febrero de 2025, a las 13:27 horas.

3. El recurso debe ser desestimado.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria manifiesta que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

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».

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».

Y, el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala 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».

Mediante el escrito, cuyo asiento de presentación ha sido denegado, el recurrente pretende poner de manifiesto al registrador «en relación con la Finca 931 la irregularidad en que podría haber incurrido la administración concursal de Tuvalu Gestión S.L.U. al haber sacado a subasta pública, dicha finca integrante del lote número 11 de la subasta para liquidación de la sociedad, Tuvalu Gestión, S.L.U., haciendo constar la existencia una hipoteca ya cancelada en 2008 de más de 12 millones de euros y encubrir la carga correspondiente al embargo en favor de quien suscribe y mis hermanos, anotada en el Registro, por lo que se interesa la adopción de las medidas necesarias para garantizar nuestros derechos y la correcta fe pública registral (...)».

Dicha pretensión no se encuentra incluida en ninguna de las posibles excepciones por la que nuestra legislación hipotecaria permite el acceso de documentos privados.

Y, ello se entiende, lógicamente, sin perjuicio del derecho que le pueda asistir al recurrente de instar, en el correspondiente proceso judicial, la medida cautelar oportuna.

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, 3 de marzo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.