

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7414 *Resolución de 25 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Teguiise a emitir una calificación sustitutoria.*

En el recurso interpuesto por doña S. M. H. P., en nombre y representación de la sociedad «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Teguiise, don Javier Regúlez Luzardo, a emitir una calificación sustitutoria.

Hechos

I

Con fecha 5 de noviembre de 2014, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 una instancia suscita el mismo día por doña S. M. H. P., en nombre y representación de la mercantil «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.» (referida a la finca registral número 9.135). Con fecha 6 de noviembre de 2014, se extendió por dicho Registro nota denegatoria de su presentación en el Libro Diario. Con fecha 12 de diciembre de 2014, tuvo entrada -enviado por correo- en el Registro de la Propiedad de Teguiise una instancia suscrita por don J. C. I. C., en nombre y representación de «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», por la que se solicitaba calificación sustitutoria de la calificación denegatoria antes dicha. Se acompañaban fotocopias de diversa documentación (calificación denegatoria, instancia privada de fecha 5 de noviembre de 2014, nota simple informativa y acta de presencia autorizada el día 25 de julio de 2013 por la Notaria de Las Palmas de Gran Canaria, doña Amalia Isabel Jiménez Almeida, número 1.213 de su protocolo).

II

Teniendo entrada, conforme se ha expuesto, la solicitud de calificación sustitutoria reseñada, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Teguiise Entrada N.º: 4565. Fecha de entrada: el 12/12/2014 a las 12:52. Instancia privada suscrita por: Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L., de fecha 10/12/2014. Notificación de denegación de emisión de calificación sustitutoria: Se notifica que se procede a denegar la emisión de la calificación sustitutoria solicitada por no haberse presentado la documentación necesaria en base a los siguientes: Hechos: Primero: Con fecha 5 de noviembre de 2014 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2, una instancia suscita el mismo día por doña S. M. H. P., en nombre y representación de la Mercantil «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.» (Referida a la finca 9.135) Segundo: Con fecha 06 de noviembre de 2014, se extendió por dicho Registro nota denegatoria de su presentación en el Libro Diario. Tercero: Con fecha 25 de noviembre de 2014, fue notificada a la presentante, retirando la misma en tal fecha la instancia presentada. Cuarto: Con fecha 12 de diciembre de 2014, tuvo entrada -enviado por correo- en el Registro de la Propiedad de Teguiise una instancia suscrita por don J. C. I. C. en representación de Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L., por el que se solicitaba calificación sustitutoria de la calificación denegatoria antes dicha. Se acompañaban fotocopias de diversa documentación (calificación denegatoria, instancia privada de 5 de noviembre de 2014, nota simple informativa y acta de presencia autorizada el 25 de julio de 2013 por la Notario doña Amalia Isabel Jiménez Almeida n.º 1213 de su protocolo). Quinto: Con fecha 12 de

diciembre de 2014 fue notificada de forma telemática al Registro de la Propiedad Numero Dos de Las Palmas de Gran Canaria, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 6.2 del RD 1039/2003, la recepción en el Registro de la Propiedad de Tegui de la instancia de solicitud de calificación sustitutoria. Sexto: Con fecha 16 de diciembre de 2014 el Registrador Sustituto remitió comunicación –de fecha 15 de diciembre– a la mercantil Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L., para que en el plazo de diez días presentase en este Registro de la Propiedad la documentación original o testimonio adecuado (testimonio notarial o expedido por el Registrador que calificó) de la instancia presentada a inscripción/calificación (art. 71 Ley 30/1992). Séptimo: Con fecha 18 de diciembre de 2014, tuvo entrada –enviado por correo– en el Registro de la Propiedad de Tegui certificación emitida con fecha 16 de diciembre de 2014 por don Miguel Ángel Jiménez Barbero, Registrador de la Propiedad del Número Dos de Las Palmas de Gran Canaria, sobre las incidencias relativas a la instancia suscrita en Las Palmas de Gran Canaria, el día 5 de noviembre de 2014, por doña S. M. H. P., en nombre y representación de la mercantil Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L., formando parte de dicha certificación el historial de la finca registral número 9.135. Octavo: Con fecha 8 de enero de 2015 fue devuelta al Registro de la Propiedad de Tegui la comunicación referida en el apartado sexto (de concesión de un plazo de 10 días para aportar la documentación original o testimonio de la misma) con el resultado de no haber sido posible la entrega o recogida por parte del destinatario. Noveno: Con fecha 13 de enero de 2015 fue enviada por segunda vez a la mercantil Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L. la comunicación antes dicha (de concesión de un plazo de 10 días para aportar la documentación original o testimonio de la misma). Décimo: Con fecha 15 de enero de 2015, según acuse de recibo que obra en poder de esta Oficina, la comunicación concediendo un plazo de 10 días para presentar la documentación original o testimonio de la misma, fue debidamente entregada al destinatario. Décimo Primero: Con fecha 19 de enero de 2015 se devolvió al Registro el acuse de recibo referido en el apartado anterior. Décimo Segundo: Con fecha 26 de enero de 2015 y bajo el numero 288 tuvo entrada en este Registro de la Propiedad de Tegui, comunicación suscrita por don J. C. I. C. por la que se hace constar «que el testimonio íntegro del título presentado y la documentación complementaria se encuentra presentada en el Registro de la Propiedad de Pego (Alicante); este ha sido el motivo por el que no se pudo aportar en su momento, sí en cambio, tuvimos que solicitarle a usted la calificación sustitutoria dentro del plazo concedido y con el fin de que éste no expirara. De forma inmediata, una vez me sea referido dicho documento, se lo hare llegar por el mismo conducto o bien llevándoselo personalmente al Registro». Fundamentos de Derecho: Como cuestión previa, en cuanto a la idoneidad de la solicitud de calificación sustitutoria ante una negativa a practicar asiento de presentación hay que tener en cuenta 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, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha entendido (Resoluciones de 11 de febrero de 2008, 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, o 17 de diciembre de 2014) «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». Si la negativa a practicar un asiento de presentación es una calificación más tal y como señala la Dirección General, se estima le es aplicable el artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria y por tanto que es procedente que sea objeto de una solicitud de calificación sustitutoria. En cuanto a la concreta calificación sustitutoria solicitada, es de aplicación el artículo 6 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el Derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto, que señala en su n.º 1: «1. Los interesados, en

los 15 días siguientes a la notificación de la calificación negativa, o en cualquier tiempo en caso de calificación fuera de plazo, podrán solicitar la intervención del registrador sustituto mediante la aportación a este del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original que tendrá derecho a retirar del registro donde se hubiera presentado». Téngase en cuenta además que conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de mayo de 2003 es principio básico de nuestro Derecho Hipotecario que solo la documentación auténtica y publica puede tener acceso al Registro.... el documento a presentar ha de ser la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstos en las leyes, requisitos que no cumplen las meras fotocopias, que no son sino reproducciones fotográficas (doctrina reiterada en Resoluciones de 14 de octubre de 2006, 19 de julio de 2007, 4 de noviembre de 2008, 3 de marzo de 2010 o 28 de agosto de 2013). Del mismo modo señala la Resolución de 28 de febrero de 2012 que para que un documento sea inscribible en el Registro ha de cumplir una doble exigencia: formal (titulación auténtica ex-art. 3 LH) y material (que contenga uno de los actos o contratos previstos en los arts. 2 LH y 4 a 33 RH). Y así mismo, conforme a la Resolución de 11 de julio de 2012 que «solo los documentos auténticos que se presentan en el Registro son los que el registrador tendrá en cuenta a los efectos de la calificación en virtud de lo dispuesto por la Ley Hipotecaria y la reiterada doctrina de este Centro Directivo». Añadir por último que conforme a la Resolución de 3 de diciembre de 2013: «Aun cuando ni la Ley ni el Reglamento Hipotecario han previsto de forma expresa la posibilidad de que el registrador rechace el recurso sin entrar a examinar el fondo de la cuestión planteada, tanto la exigencia de una determinada legitimación para interponerlo, como el establecimiento de plazos y requisitos formales para ello, han de llevar a la conclusión de que su presencia es lo primero que ha de comprobar. Y la propia revisabilidad de las decisiones de los registradores en cuanto rechacen las pretensiones de los interesados justifica la interposición de recurso ante esta Dirección General también frente a aquellas que declaren la inadmisión del recurso. 3. En el caso de este expediente, no procede sino confirmar la decisión del registrador, toda vez que la propia inexistencia de un documento cuyo contenido pudiera ser objeto no ya de inscripción sino ni siquiera de presentación y en consecuencia la falta de emisión de nota de calificación alguna hacen de todo punto improcedente la admisión de un recurso que carecería de objeto.» Acuerdo denegatorio: Conforme a lo anterior, y vistos el artículo 6 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el Derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto y las Resoluciones referidas, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la emisión de calificación sustitutoria por no haberse presentado original de la documentación o en su defecto testimonio íntegro de la misma. Recursos: La presente calificación podrá (...) Teguisse, a cuatro de febrero del año dos mil quince.–El registrador (firma ilegible). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Javier Regúlez Luzardo registrador/a de Registro Propiedad de Teguisse a día cuatro de Febrero del año dos mil quince».

III

Contra la negativa a la emisión de calificación sustitutoria, doña S. M. H. P., en nombre y representación de la sociedad «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: Que la documentación original no se pudo acompañar, por cuanto se encontraba inmersa en otros usos de los que en principio se trataba de unas simples fechas pero que, por acumulación de tareas, excedieron del plazo previsto; Que, por carecer de regulación directa, en cuanto a la suspensión del acto hasta la aportación de la documentación original objeto de la calificación, se procedió a solicitar calificación sustitutoria dentro del plazo que la Ley le confiere, pero sin la aportación del documento original, aunque se conocía y se sabía que había que aportarlo, para que no expirara el plazo de tal solicitud sustitutoria; Continúa haciendo referencia a la documentación que se aporta al Registro y a su contenido; Continúa argumentando que no existe actualmente regulación directa mediante la cual se pueda proceder a suspender

la calificación sustitutoria de un documento hasta en tanto se aporte el original del mismo por el solicitante de dicha calificación o su legal representante. En consecuencia, desconociendo el registrador el tiempo que iba a tardar, procedió a denegar la práctica de la calificación, y Señala como fundamentos de Derecho el artículo 6.1 del Convenio de Estrasburgo, solicitando que se proceda a la revocación de la calificación y se califique el documento con apreciación de lo solicitado en el mismo.

IV

El registrador de la Propiedad de Teguiise, don Javier Regúlez Luzardo, mantuvo íntegramente su calificación y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria; 6 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 2008, 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013 y 17 de diciembre de 2014, en cuanto a la negativa a practicar el asiento de presentación, y 13 de marzo de 2007, 25 de septiembre de 2009, 17 de julio de 2012 y 23 de abril de 2014, relativas a la calificación sustitutoria.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

Con fecha 5 de noviembre de 2014 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 una instancia suscita el mismo día por doña S. M. H. P., en nombre y representación de la mercantil «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.» (referida a la finca registral número 9.135).

Con fecha 6 de noviembre de 2014, se extendió por dicho Registro nota denegatoria de su presentación en el Libro Diario.

Con fecha 25 de noviembre de 2014, fue notificada a la presentante, retirando la misma en tal fecha la instancia presentada.

Con fecha 12 de diciembre de 2014, tuvo entrada -enviado por correo- en el Registro de la Propiedad de Teguiise una instancia suscrita por don J. C. I. C., en nombre y representación de «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», por la que se solicitaba calificación sustitutoria de la calificación denegatoria antes dicha. Se acompañaban fotocopias de diversa documentación (calificación denegatoria, instancia privada de fecha 5 de noviembre de 2014, nota simple informativa y acta de presencia autorizada el día 25 de julio de 2013 por la Notaria de Las Palmas de Gran Canaria número 2, doña Amalia Isabel Jiménez Almeida, número 1.213 de su protocolo).

Con fecha 16 de diciembre de 2014, el registrador sustituto remitió comunicación -de fecha 15 de diciembre- a la mercantil «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.» para que en el plazo de diez días presentase en este Registro de la Propiedad la documentación original o testimonio adecuado (testimonio notarial o expedido por el registrador que calificó) de la instancia presentada a inscripción/calificación por aplicación supletoria del artículo 71 de la Ley 30/1992. Dicha comunicación fue devuelta con el resultado de no haber sido posible la entrega o recogida por parte del destinatario.

Con fecha 13 de enero de 2015, fue enviada por segunda vez la comunicación antes dicha que fue debidamente entregada al destinatario el cual, con fecha 26 de enero de 2015, y bajo el número 288 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Teguiise, remitió comunicación por la que se hace constar «que el testimonio íntegro del título presentado y la documentación complementaria se encuentra presentada en el Registro de la Propiedad de Pego (Alicante); este ha sido el motivo por el que no se pudo aportar en su momento, si en cambio, tuvimos que solicitarle a usted la calificación sustitutoria dentro del plazo concedido y con el fin de que este no expirara. De forma inmediata, una vez me sea referido dicho documento, se lo hare llegar por el mismo conducto o bien llevándoselo personalmente al Registro».

Finalmente y ante la falta de aportación de la documentación reiteradamente requerida en el plazo señalado, el registrador sustituto deniega la emisión de la calificación sustitutoria.

2. Como cuestión procedimental previa, cabe plantearse la posibilidad de entablar recurso contra la negativa a emitir una calificación sustitutoria.

En el caso de este expediente, la calificación inicial denegaba la práctica del asiento de presentación de determinada instancia. Como bien dice el registrador en su nota 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 «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.

Consecuencia lógica de lo anterior es que si la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más, pueda también ser objeto de calificación sustitutoria conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y que las decisiones que en orden a la misma tome el registrador puedan ser objeto de recurso.

3. Como medida distinta de los recursos para desvirtuar una calificación registral negativa, la Ley Hipotecaria prevé la solicitud del cuadro de sustituciones de un registrador sustituto, conforme a la regulación del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, incluido dentro de la «forma y efectos de la inscripción» y por tanto, como trámite del procedimiento registral y no como un recurso. La Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo d 26 de enero de 2006 ya se pronunció sobre la diferencia entre la interposición del recurso y la opción por solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones, incardinando esta última en relación con los interesados a que se refiere el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Se trata de la opción que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su párrafo cuarto concede a los interesados en dos supuestos: en primer lugar, cuando el registrador no haya calificado dentro de plazo, en que lógicamente no cabe recurso contra una calificación no realizada, y en segundo lugar, cuando el interesado opte por el cuadro de sustituciones ante una calificación registral negativa. Esta última posibilidad se contempla en el párrafo cuarto del artículo 19 bis como una opción para el interesado en el sentido de que «podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 de la Ley». Tanto el citado artículo 19 bis, como el artículo 6 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto, señalan que éstos podrán solicitar la intervención del registrador sustituto mediante la aportación a éste del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original que tendrá derecho a retirar del registro donde se hubiera presentado.

Es pues un requisito indispensable para emitir la calificación sustitutoria solicitada que el registrador sustituto reciba la documentación previamente calificada por el registrador sustituido, siendo inadmisibles la aportación de fotocopias y ello por un doble motivo: en primer lugar, por aplicación del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, careciendo las meras fotocopias de las solemnidades previstas en la Ley para el acceso al Registro de la documentación, y en segundo lugar, porque la calificación sustitutoria de conformidad con el artículo 19 bis, párrafo cuarto, apartado 5.º, de la Ley Hipotecaria, debe ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad sin admitir ninguna pretensión basada en documentos no

presentados en tiempo y forma, por lo que deben adoptarse las medidas necesarias para que los documentos objeto de la calificación sustitutoria sean los mismos que se presentaron en su día y de ahí el derecho a retirar los documentos del registro donde estuvieran presentados a que se refiere el inciso final del artículo 6 antes referido.

Por lo expuesto resulta evidente, en contra de lo alegado por la recurrente, que el registrador sustituto debe calificar el cumplimiento de los requisitos para la solicitud de la calificación sustitutoria, tanto en cuanto a la exigencia de una determinada legitimación para reclamarla, como el establecimiento de plazos y requisitos formales para ello, siendo lo primero que ha de comprobar. Cuestiones además todas ellas que en ningún caso pueden quedar al arbitrio del solicitante que, al acogerse al procedimiento, debe someterse a las exigencias impuestas por éste.

4. En el presente expediente, el registrador sustituto intenta por dos veces la aportación completa de la documentación con referencia al plazo para hacerlo, en los términos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición, y transcurrido dicho plazo lo único que se produce es la pretensión del solicitante, bajo la excusa de estar la documentación en otro registro, de demorar sine die la aportación de la misma. En consecuencia no cabe sino confirmar el motivo de la denegación.

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, 25 de mayo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.