

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8570 *Resolución de 20 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 2, por la que se deniega la presentación de la fotocopia de una demanda.*

En el recurso interpuesto por don J. V. G., Abogado, en nombre y representación de don L. E. y don E. G. P. A., contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, doña María de los Ángeles Hernández Toribio, por la que se deniega la presentación de la fotocopia de una demanda.

Hechos

I

Se aportó al Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 2 copia del escrito de interposición de demanda promovida por don L. E. y don E. G. P. A., frente a doña P. A. D., don C. J. G. S. y doña M. L. S. V., en juicio declarativo de derechos y de cancelación de inscripción registral de finca por doble inmatriculación.

II

La Registradora deniega la presentación de la citada documentación en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad Arganda del Rey número 2. Denegada la presentación del presente documento, por no motivar asiento en el Registro de la Propiedad. Hechos 1.º Se trata de la fotocopia de una demanda promovida por don L. E. y don E. G. P. A., frente a doña P. A. D., don C. J. G. S. y doña M. L. S. V., en juicio declarativo de derechos y de cancelación de inscripción registral de finca por doble inmatriculación, con el justificante de presentación en el Juzgado, que tuvo entrada en este Registro a las 10:12 horas del día 6 de mayo de 2016. 2.º Se pretende su presentación en el Registro de la Propiedad a efectos de ganar la prioridad de la nota marginal de un expediente de doble inmatriculación que se siguió en esta oficina y que terminó por oposición de una de las partes. Fundamentos de Derecho: 1.º Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, no se extenderá asiento de presentación, según el número 3: “De los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral”. 2.º El artículo 42 número 1 de la Ley Hipotecaria, establece “Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: 1.º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho”. El artículo 43 párrafo primero, “En el caso del número primero del artículo anterior no podrá hacerse la anotación sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del Juzgador”. El artículo 139 del Reglamento Hipotecario, «El que propusiere demanda, en los casos a que se refiere el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y número primero del artículo 42 de la Ley, podrá pedir al mismo tiempo, o después, su anotación preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto, a cuyo efecto el Juez podrá exigir la caución que estime adecuada. El Juez mandará hacer la anotación, si fuere procedente, al admitir la demanda y si aquella si pidiese después, en el término del tercer día”. 3.º Las fotocopias no tienen el valor de título público en los términos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, “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 prescriben los reglamentos". La Ley de Enjuiciamiento Civil regula esta anotación preventiva como medida cautelar en el artículo 727.5.º, regulando el procedimiento en los artículos 730 a 738, con el requisito de prestación de caución, según el artículo 737, y exigiendo que la resolución sea en forma de auto según el 735 y 206.2.º de la misma. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, deniego la presentación en el libro diario, en virtud del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, de la fotocopia de una demanda con nota de haberse presentado en el Juzgado, ya que lo que accedería al Registro es un auto ordenando la anotación de demanda, conforme al procedimiento de los artículos 730 a 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es el título que accede al Registro, de acuerdo con los artículos 3 y 43 párrafo primero de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá (...) Arganda del Rey, nueve de mayo del año dos mil dieciséis. La Registradora (firma ilegible) Fdo.: María de los Ángeles Hernández Toribio».

III

Contra la anterior calificación, don J. V. G., Abogado, en nombre y representación de don L. E. y don E. G. P. A., interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: El artículo 209.1.8.ª de la Ley Hipotecaria, en la nueva redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone: «Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente. En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador». Entiende el recurrente que el documento presentado, al ser acreditativo de un hecho y no título inscribible, será suficiente para acceder al Registro. Reconoce que el escrito de demanda no es título de los descritos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ni una resolución de las descritas en el artículo 738 de la Ley Hipotecaria, tampoco lo presentado es una mera fotocopia, sino una copia sellada del escrito de interposición de demanda, circunstancia acreditativa del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 239.8 de la Ley Hipotecaria. Continúa el recurrente diferenciando lo dispuesto en el artículo 313 del Reglamento Hipotecario, que debe entenderse derogado por la nueva legislación, y lo dispuesto en el artículo 239 antes transcrito. Entiende que ahora es el registrador quien decide sobre la extensión de las notas marginales y quien decide la práctica de la anotación preventiva y no el juez. En consecuencia, entiende que no es necesaria una resolución judicial ordenando la anotación, sino la acreditación de haberse presentado la demanda, por lo que el escrito de interposición será suficiente para practicar la anotación Señala que el procedimiento resolutorio de la doble inmatriculación no termina en el caso de oposición, sino que queda a salvo el derecho de los interesados de promover contienda sobre la titularidad de la finca, y tiene sentido y esto es lo querido por el legislador a su juicio, que sea el registrador quien extienda la anotación de la demanda por la sola presentación de esta. Concluye señalando que en la actualidad los escritos de interposición de demanda se presentan vía «Lexnet», por lo que el justificante de la presentación telemática de la demanda sustituye al anterior sellado del escrito, y considera, pues, el escrito de interposición como un documento privado al que la legislación hipotecaria, señalando, por último, como medio de subsanación que dicho escrito fuera testimoniado por el letrado de la Administración de Justicia a cargo de la tramitación del procedimiento ordinario.

IV

La Registradora emitió su informe, manteniendo la calificación, y formó expediente que elevó esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 42, 43 y 209.1.8.^a de la Ley Hipotecaria; 139, 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y 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, 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo de 2012, 20 de noviembre de 2013, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015 y 3 de mayo de 2016.

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

– Seguido ante la Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, el procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por el artículo 1.15 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se ha producido la circunstancia prevista en el punto 7 del citado artículo que dispone: «Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes. En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca...».

– Se aporta al Registro copia del escrito de interposición de demanda promovida por don L. E. y don E. G. P. A., frente a doña P. A. D., don C. J. G. S. y doña M. L. S. V., en juicio declarativo de derechos y de cancelación de inscripción registral de finca por doble inmatriculación, siendo denegada su presentación.

2. En primer lugar y en cuanto a la idoneidad del recurso, hay que recordar 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, 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 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 va a ser exclusivamente la decisión sobre si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la futura calificación que el registrador deberá en su momento llevar cabo respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

3. Dados los efectos que sobre el 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. Es por ello que el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al diario.

Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al libro diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

4. En la nota de calificación objeto de recurso se deniega el asiento de presentación solicitado alegando como fundamento entre otros preceptos el apartado tercero del artículo 420 del Reglamento Hipotecario. Dicho precepto dispone: «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: (...) 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

En coherencia con lo que ya se ha señalado en apartados anteriores, este centro directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del artículo 420.3. Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

5. En el supuesto de este expediente el documento que se pretende presentar es una copia de la interposición de demanda con el fin de que se extienda la anotación preventiva a que hace referencia el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la anotación preventiva solicitada, no puede desconocerse que, aunque el procedimiento que se insta se encuadra dentro de aquellos a que se refiere el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, ya que se demanda en juicio la propiedad del inmueble y por lo tanto sería de aplicación el artículo 139 del Reglamento, de una interpretación conjunta de las reglas séptima, octava y novena del artículo 209.1, resulta que la anotación tiene su encaje dentro de las anotaciones a que hace referencia el artículo 42.10, pues es la propia ley la que de forma específica y diferenciada prevé el derecho a exigir la anotación y los efectos de su extensión.

La regla séptima distingue entre la demanda interpuesta por el promotor contra quienes no hubiesen comparecido en el procedimiento ante el registrador o hubiesen formulado oposición y la demanda interpuesta fuera de los casos de oposición por cualquier interesado, entendiéndose como tal a los incluidos en el expediente, para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble y a ambos supuestos se les aplica lo dispuesto en la regla octava: «Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente. En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador».

En consecuencia, dicha anotación tiene la virtualidad de evitar la caducidad de las notas marginales extendidas y además su duración se sujeta a un plazo distinto al general del artículo 86 de la Ley Hipotecaria siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Por el contrario, la regla novena señala que siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, referente a la misma finca se concluirá el expediente, pero no le es de aplicación lo dispuesto en la regla octava para los dos primeros casos, por lo que en este supuesto la anotación se sujetara a lo dispuesto en los artículos 42 de la Ley Hipotecaria y 139 de su Reglamento.

En cuanto a la necesidad de mandamiento ordenando la extensión de anotación preventiva de la demanda interpuesta, la norma dice que la anotación preventiva se practicará como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente, por lo que será este hecho el que determine la posibilidad de extender la anotación.

Pero la referencia a la presentación en el Registro de la demanda interpuesta no supone en ningún caso una excepción al principio de legalidad recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que exige que la documentación presentada en el Registro sea auténtica. Sólo en tasadas excepciones se admite la presentación de documentos privados y del texto del artículo transcrito no puede deducirse dicha excepcionalidad.

La presentación del escrito no implica per se la admisión de la demanda, ya que se requerirá, conforme al artículo 404 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que el letrado de la Administración de Justicia, examinada la demanda, dicte decreto admitiendo la misma y dará traslado de ella al demandado para que la conteste en el plazo de veinte días. Por lo tanto será este documento judicial acompañando en su caso del escrito de demanda, el que deba presentarse a efectos de acreditar la interposición de la demanda.

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

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, 20 de julio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado,
Francisco Javier Gómez Gáligo