

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7406 *Resolución de 13 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra el acuerdo del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 3, por el que se suspende la calificación de un acta de incorporación de referencia catastral.*

En el recurso interpuesto por don S. P. G. contra el acuerdo del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, don Jesús Sieira Gil, por el que se suspende la calificación de un acta de incorporación de referencia catastral.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 27 de agosto de 2020 ante el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 673 de protocolo, don S. P. G., como titular de la finca registral número 25.957 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, manifestaba que la misma se correspondía con tres referencias catastrales. Asimismo, se manifestaba que «esta finca forma parte de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal anterior a la entrada en vigor de la Ley 49/1960, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo segundo, letra b), de dicha Ley».

II

Una primera copia de dicha acta se presentó en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3 y se practicó la inscripción por el registrador con nota de despacho en la que expresaba lo siguiente:

«Inscrito el precedente documento, previa su calificación, al folio 43 del tomo 6.193 del archivo, libro 650 de la Sección I de Palma, finca n.º 25.957, causante de la inscripción 3.ª; a favor de don S. P. G. su título de nueva descripción sobre la relacionada finca, en los términos expresados (...)

Respecto a la incorporación de la referencia catastral de la/s finca/s, certifico que:

– La finca registral n.º 25.957 consta catastrada bajo el/los números consignados en la certificación/nes catastral/es descriptiva/s y gráfica/s protocolizada/s en la presente, y que la misma es coincidente en los términos exigidos por el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, con los efectos derivados de los principios hipotecarios (...)

Palma, a veintisiete de octubre del año dos mil veinte. El registrador. Fdo. Jesús Sieira Gil.»

III

Don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso contra la anterior nota calificación mediante escrito de fecha 12 de noviembre de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, y que fue resuelto por esta Dirección General en Resolución de 11 de febrero de 2021.

IV

Una segunda copia del mismo documento fue presentada en fecha 24 de diciembre de 2020 y fue objeto del siguiente acuerdo de suspensión de la calificación:

«Calificado el presente documento con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y concordantes de su Reglamento (en adelante, RH), no se accede a la práctica del asiento solicitado teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Que con fecha 24/12/2020 fue presentada, bajo el asiento número 1056 del tomo 445 del Libro Diario, escritura de fecha 27 de Agosto de 2020, autorizada por el notario de Palma, don Jesús María Morote Mendoza, protocolo 673/2020 –ya inscrita en este Registro–, en unión de Instancia privada de fecha 23 de Diciembre de 2020, suscrita por Don S. P. G., con N.I.F. (...); sobre la finca registral n.º 25.957 de la Sección I de Palma.

Se solicita la constancia en la descripción de la finca de lo siguiente: "Esta finca forma parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal anterior a la entrada en vigor de la Ley 49/1960, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo segundo, letra b) de dicha ley".

Que anteriormente y sobre la finca de referencia citada, figura presentado el siguiente asiento:

– Número 42 del Diario 445 de fecha 28/08/2020, modificación descripción del notario don Jesús María Morote Mendoza. Se presenta escritura de fecha veintisiete de Agosto del año dos mil veinte, número de protocolo 673/2.020, del Notario de Palma, Don Jesús María Morote Mendoza, por la que Don S. P. G. modifica la descripción de la urbana: Entresuelo, piso (...) de un edificio sito en Palma de Mallorca, Calle (...), finca registral número 25.957 de Palma I. Devuelto con fecha 22/10/2020 el título de referencia. Inscrito dicho título con fecha 27/10/2020. Remitido Recurso gubernativo por el notario autorizante con fecha 12/11/2020, por vía telemática y de misma fecha, contra la calificación registral/nota de despacho de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte -Entrada n.º 3487 de 2020-; y remitido a la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, quedando prorrogada la vigencia del asiento por plazo de 60 días hábiles a constar desde la fecha de la publicación de la resolución de dicho recurso en el BOE.

Que existiendo pendientes de inscripción documentos presentados con anterioridad no puede practicarse la inscripción del documento que nos ocupa, suspendiéndose su calificación. Los documentos pendientes de despacho impiden su calificación por lo que ésta no tiene lugar hasta que se produzca el mismo, quedando pendiente de su calificación completa.

Fundamentos de Derecho:

Conforme a los artículos 17, 18 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, no puede inscribirse o anotarse ningún título traslativo o declarativo del dominio de los bienes inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, si existe en el Registro extendido el asiento de presentación de otro título de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible.

Contra esta calificación podrá (...)

Palma, once de enero del año dos mil veintiuno El registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Jesús Sieira Gil.»

V

Contra el anterior acuerdo, don S. P. G. interpuso recurso el día 19 de enero de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.

Aunque haya pendiente de resolución un recurso gubernativo ante la Dirección General presentado por el notario autorizante, eso no impide que el titular registral de una finca pueda instar la inscripción del título. En efecto, en ningún caso puede considerarse que el recurso del notario sea un título previo pendiente de calificación, puesto que se trata de un mero acto del notario que da inicio a un procedimiento administrativo y no de un «título».

Y menos aún puede considerarse un recurso gubernativo interpuesto por el notario un «título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos» que es lo que, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria impide inscribir o anotar «ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible».

Por lo tanto, de ninguna manera resulta de aplicación la normativa que aduce el registrador para negarse a calificar el título presentado, pues no hay ningún otro título pendiente de despacho.

Segundo.

En todo caso, y aunque no fuera así, el título que ahora se presenta no es otro distinto (de igual, anterior, o posterior fecha) al que pudiera estar anotado preventivamente, sino que es exactamente el mismo, pues no hay más que un solo título. Y ningún título puede oponerse ni ser incompatible consigo mismo.

Por tanto, no tiene ningún sentido la suspensión de la calificación alegada por el registrador.

Tercero.

Adicionalmente, se ve fácilmente lo absurdo de la suspensión acordada por el registrador si se tiene en cuenta que es totalmente habitual, y sin que presente problema alguno, la práctica de, una vez calificado negativamente un título, si el notario lo considera oportuno, interponer recurso ante la Dirección General impugnando la calificación y, a la vez, subsanar el título según la calificación registral para facilitar su pronta inscripción en el Registro, y nunca ha planteado ningún problema que dicho título, con la correspondiente subsanación o rectificación se lleve a inscribir y se inscriba a pesar de estar pendiente de resolución por el Centro Directivo el recurso presentado. Es decir, en ningún caso la existencia de un recurso pendiente de resolución determina que el nuevo título (una vez rectificado el anterior) no sea inscribible: el recurso pendiente en ningún caso impide la inscripción del mismo.

Si prosperase la interpretación que da el registrador en el asunto que motiva el presente recurso, no podrían inscribirse los títulos subsanados o rectificadas si se hubiese interpuesto un recurso previo por el notario, lo que obligaría al titular registral a esperar a la resolución del recurso por la Dirección General (con los consiguientes perjuicios a la agilidad del tráfico jurídico, por retrasarse indebidamente la inscripción) para poder inscribir en el Registro su derecho. Ello limitaría muchísimo la efectividad del derecho del notario a recurrir, pues al hacerlo estaría perjudicando al usuario del servicio notarial, la salvaguarda de cuyo interés legítimo debe ser uno de los principios rectores de la actuación notarial (y, cabe suponer, de la registral).»

VI

El registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 19 bis, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 421 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020 y 11 de febrero de 2021.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad una copia autorizada de un título, la misma es despachada e inscrita, siendo objeto de recurso el modo en el que se practica la inscripción, y resuelto el recurso por esta Dirección General en Resolución de 11 de febrero de 2021.

Estando pendiente la resolución de dicho recurso, es presentada una nueva copia autorizada del mismo título, acompañada de solicitud con idéntica pretensión a la del recurso (referida a la inscripción de la mención de existir un régimen de propiedad horizontal no inscrito), se extiende un nuevo asiento de presentación y se suspende por el registrador la calificación por el motivo de existir pendiente un título previo relativo a la misma finca (en realidad la copia anterior presentada del mismo título).

El interesado recurre esta suspensión de la calificación.

2. Se plantea en este recurso si puede procederse al despacho de un documento cuando está pendiente de resolución un recurso interpuesto en relación al mismo documento.

En primer lugar, cabe recordar que, conforme al artículo 421 del Reglamento Hipotecario, «de cada título no se hará más que un asiento de presentación, aunque esté formado aquél por varios documentos o, en su virtud, deban hacerse diferentes inscripciones».

Por tanto, al presentarse una segunda copia del mismo documento no cabría extender un nuevo asiento de presentación, sino que lo procedente es hacer constar mediante una nota marginal la aportación de una nueva copia del mismo título.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa concurre la peculiaridad de que el título fue despachado e inscrito, sin que se emitiera calificación negativa alguna, de modo que en este caso sí puede entenderse correcto el proceder del registrador al extender un nuevo asiento de presentación.

3. Partiendo de lo anterior, parece obvio que despachado e inscrito el título y estando pendiente de resolución un recurso en el que se plantea por el recurrente el modo en el que se practica la inscripción, ninguna operación puede hacer el registrador en tanto no se resuelva el recurso interpuesto, en el que se debate precisamente lo solicitado por el presentante, ya que de las resultas de la misma se determinará si procede practicar la inscripción en el modo solicitado, incluyendo la mención.

Cabe destacar, además, que en el presente caso, la aportación de la nueva copia no se acompaña de ningún nuevo documento subsanatorio, lo que hubiera justificado que el registrador se pronunciase en una nueva calificación sobre la procedencia de la subsanación.

Es por ello correcto el proceder del registrador al suspender la calificación e inscripción de la nueva copia presentada hasta tanto se resolviera el recurso previo interpuesto.

Y siendo ahora procedente la denegación de la inscripción de la mención solicitada a la vista de la Resolución recaída en el mismo, de fecha 11 de febrero de 2021.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 13 de abril de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.