

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3459 *Resolución de 10 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se deniega la presentación de una instancia y cancelación de un asiento registral.*

En el recurso interpuesto por doña C. A. E. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se deniega la presentación de una instancia y cancelación de un asiento registral.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de noviembre de 2017 por el notario de Madrid, don Pablo Nava López, se otorgó donación que se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29 el día 23 de noviembre de 2021. Mediante escritura autorizada el día 30 de noviembre de 2021 por la notaria de Madrid, doña Almudena Zamora Ipas, se otorgó escritura de aclaración, subsanación y rectificación de la anterior. Primeramente, causó calificación negativa de fecha 16 de diciembre de 2021 porque «no se acompaña para su calificación copia autorizada de la escritura objeto de la subsanación» y, posteriormente al día 30 de noviembre de 2021, se presentó por otro presentante en el Registro la copia autorizada de la escritura solicitada, lo que se hizo constar por nota al margen del asiento de presentación número 811 del Diario 121 y los demás hechos que resultaban de la documentación.

Mediante instancia, de fecha 30 de septiembre de 2022, se solicitaba la nulidad de la inscripción practicada en base a lo siguiente: que se había presentado un recurso en juicio verbal contra la calificación negativa de fecha 16 de diciembre de 2021; que, en virtud de sentencia de fecha 13 de julio de 2022, fue confirmada la calificación negativa y desestimada la demanda; que, el día 16 de septiembre de 2022, se había presentado un recurso de apelación contra la sentencia citada de fecha 13 de julio de 2022; que, por tanto, no siendo firme la sentencia citada por estar pendiente de recurso, no procede la inscripción, y se solicitaba la cancelación por nulidad de la inscripción porque la resolución judicial no era firme.

II

Presentada el día 3 de octubre de 2022 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia suscrita el 30 de septiembre de 2022.

Dicho documento causó el día 3 de octubre de 2022 el número de entrada 9781.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento deniega la presentación de la instancia y la cancelación del asiento registral solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: Se remite escrito en el que se solicita entre otros extremos la cancelación de un asiento registral. Fundamentos de Derecho: Como señala la resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 21/11/2019: “En el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral

alguno. Practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible revisar la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan, sin perjuicio de la posibilidad de su rectificación, bien mediante el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público, o bien mediante la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. A este respecto, es doctrina reiterada en relación con el objeto del recurso que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones es, exclusivamente, determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales.”

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, cuatro de octubre del año dos mil veintidós. El Registrador».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. A. E. interpuso recurso el día 10 de octubre de 2022 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Exposición:

He tenido conocimiento por nota simple del Registro de las Propiedad N.º 29 de Madrid, de fecha 1 de septiembre de 2022, aportada al Juicio Verbal (2502) 44/2022 seguido en el Juzgado de Primera Instancia N.º 32 de Madrid contra la calificación del Sr. Registrador de fecha 16 de diciembre de 2021 que la finca 12.282 ha sido inscrita en los términos establecidos por la escritura de donación, autorizada con fecha 2 de noviembre de 2017, por el Notario Don Pablo Nava López, número 397 de su protocolo, cuya presentación dio lugar al asiento 811, del diario 121, asiento en el que también consta presentada la escritura autorizada, con fecha 30 de noviembre de 2021, por la Notario de Madrid doña Almudena Zamora Ipas, número 3706/2021 de protocolo.

Como señala la referida nota simple, la inscripción se practica “dada la comunicación recibida a que se refiere el número 20 y la Sentencia recibida a que se refiere el número 21 de las notas marginales”, esto es: 20. “Recibida hoy por correo burofax por Doña C. P. Q., en nombre de Doña C. A. E. en el que se comunica la interposición de demanda de juicio verbal por impugnación de calificación registral. Madrid 1 de julio de 2022”. 21. “Recibido por correo sentencia 30/2022 del Juzgado de 1.ª Instancia N.º 32 de Madrid por la que se desestima la demanda presentada. por Doña C. P. Q. en nombre de Doña C. A. E. frente a la calificación desfavorable del Registrador de la Propiedad de Madrid número 29 de fecha 16 de diciembre de 2021. Madrid, 15 de julio de 2022”.

La inscripción se ha practicado, por tanto, dentro del plazo de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid, considerando que el mes de agosto es inhábil a efectos judiciales. Y como le consta al propio Sr. Registrador, con fecha 16 de septiembre de 2022 ha sido interpuesto recurso de apelación contra la sentencia del Juzgado 30/2022, de 13 de julio de 2022. El Sr. Registrador no tiene competencia para practicar dicha inscripción en tanto no se resuelva el recurso de apelación interpuesto. Y es que, mientras está pendiente un recurso sea administrativo, sea judicial, la competencia para tomar cualquier decisión corresponde al órgano encargado de resolver dicho recurso. En consecuencia, la inscripción practicada es nula de pleno derecho, conforme al artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al ser el Registro de la Propiedad Administración pública a estos efectos. Se trata de una mera apariencia de inscripción.

A mayor abundamiento, la sentencia dictada no es firme, pues cabe recurso contra ella. Y los artículos 207. 524 y 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establecen que la ejecución provisional de las sentencias de condena que no sean firmes se instará por demanda o simple solicitud y se despachará y llevará a cabo, del mismo modo que la ejecución ordinaria, por el tribunal competente para la primera instancia. Por tanto, no puede el Registrador decidir por sí mismo la práctica del asiento. Y la legislación hipotecaria no prevé asientos de inscripción provisionales, vgr. anotación de sentencia dictada en rebeldía o anotaciones preventivas previstas por la ley.

En concordancia con la legislación reseñada, la Resolución de 29 de noviembre de 2018, con remisión a la legislación y resoluciones previas que se citan en los Vistos, señala: Como afirmara la Resolución de 23 de mayo de 2014, del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles 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. Por tanto, en relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es “el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme”. Conforme dispone el artículo 207, apartado 2, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: “Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado” Con fundamento en dichos preceptos legales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007) 15 de julio de 2010 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución, de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario). Remitiéndonos en lo demás a la Resolución citada, en especial a su Fundamento de Derecho 2.

Y la Resolución de 24 de mayo de 2022, también con múltiples remisiones en los Vistos, establece que: La exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral. El principio de legitimación registral parte de la presunción de que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y de que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria. El hecho de que solo se exija la firmeza de la resolución judicial para la práctica de asientos definitivos, como las inscripciones y las cancelaciones, y no para lomar una anotación preventiva, se explica por la circunstancia de que solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Con esto queda respondida la calificación negativa del Sr Registrador: los. asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales cuando se han practicado en virtud de una resolución judicial firme.

Solicitud.

Dado el carácter evidente y palmario de la improcedencia de la inscripción practicada y de la falta de respeto y acatamiento de las funciones de la autoridad judicial del Sr. Registrador, se solicita de la Dirección General que revoque su cuarta calificación en este asunto de fecha 4 de octubre de 2022.

Y le ordene expresamente que cancele el asiento indebidamente practicado, que es una apariencia de asiento registral, y que espere a practicar o no la inscripción a que los Tribunales resuelvan.

No está justificado que el Sr. Registrador haya emitido, además de la calificación de fecha 16 de diciembre de 2021, otras dos calificaciones de fecha 24 de marzo de 2022 dirigidas a distintos destinatarios, una de las cuales no se me ha notificado y he tenido conocimiento de ella por la certificación "literal" que ha expedido.

Tampoco está justificado que en ninguna de las dos certificaciones "literales" que se le han pedido y ha expedido haya excluido la fecha del asiento de presentación, omisión que no ha subsanado pese a la instancia que se le dirigió en la que se le pedía expresamente. Esta fecha pudiera tener interés en la hipótesis de que el Registrador haya aplicado el principio de prioridad en lugar del de validez dentro de un mismo asiento, porque a tales efectos estaría caducado en cuanto al primer documento. La imposibilidad de conocer la fecha del asiento de presentación perjudica mi derecho de defensa.

Obiter dicta, la conducta del Sr. Registrador motiva a posteriori la impugnación judicial de su calificación. La Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa 29/1998 en su Exposición de Motivos V. Objeto del recurso dice: se trata nada menos que de superar la tradicional y restringida concepción del recurso contencioso-administrativo como una revisión judicial de actos administrativos previos, es decir, como un recurso al acto, y de abrir definitivamente las puertas para obtener justicia frente a cualquier comportamiento ilícito de la Administración, Y este criterio es aplicable a las calificaciones de los registradores, que son Administración a efectos de su impugnación, conforme señaló la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo en sentencia de dieciséis de mayo de 2012, habiéndose conferido la competencia de la impugnación de las calificaciones registrales al orden jurisdiccional civil por razón de la materia sobre la que habitualmente recaen estas, como es sabido.»

IV

Mediante escrito, de fecha 25 de octubre de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 20, 38, 97, 198, 199 y 213 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de mayo de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo, 3 de mayo, 20 de julio, 15 de septiembre y 22 de noviembre de 2016, 30 de junio de 2017, 13 de marzo, 17 de mayo, 4 y 12 de junio, 5 de julio y 29 de noviembre de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020, 3 de febrero y 16 de junio de 2021 y 26 de abril de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si se puede cancelar un asiento registral en un supuesto en que concurren las circunstancias siguientes: mediante escritura de fecha 2 de noviembre de 2017, se otorga donación que se presenta en el Registro el día 23 de noviembre de 2021; mediante escritura de fecha 30 de noviembre de 2021, se otorga escritura de aclaración, subsanación y rectificación de la anterior; primeramente causa calificación negativa de fecha 16 de diciembre de 2021 porque «no se acompaña para su calificación copia autorizada de la escritura objeto de la subsanación»; posteriormente al día 30 de noviembre de 2021, se presenta por otro presentante en el Registro la copia autorizada de la escritura solicitada y se practicó la inscripción solicitada. Mediante instancia de fecha 30 de septiembre de 2022, se solicita la nulidad de la inscripción practicada en base a lo siguiente: que se había presentado un recurso en juicio verbal contra la calificación negativa de fecha 16 de diciembre de 2021; que, en virtud de sentencia de fecha 13 de julio de 2022, fue confirmada la calificación negativa y desestimada la demanda; que el día 16 de septiembre de 2022 se ha presentado un

recurso de apelación interpuesto contra la sentencia citada de fecha 13 de julio de 2022; que, por tanto, no siendo firme la sentencia citada por estar pendiente de recurso, no procede la inscripción, y se solicita la cancelación por nulidad de la inscripción porque la resolución judicial no es firme.

El registrador deniega la cancelación del asiento porque nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno y, practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible revisar la legalidad en la práctica de dichos asientos.

La recurrente alega que la inscripción se ha realizado en virtud de la sentencia del juicio verbal y se ha practicado dentro del plazo de apelación; que la sentencia no es firme; que el registrador no tiene competencia para practicar dicha inscripción en tanto no se resuelva el recurso de apelación interpuesto.

2. El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Consecuentemente con este principio básico de la Ley Hipotecaria, el artículo 40.d) de la misma ley determina que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

No puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución judicial, o sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente.

Más concretamente, este Centro Directivo ha afirmado (vid., Resolución de 19 de enero de 2015, entre otras) la imposibilidad de revocar una inscripción supuestamente nula por parte de una Resolución la Dirección General: «En efecto, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos o bien se acepte por el titular del derecho inscrito su rectificación (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria)».

Como ya puso de relieve en la Resolución de 21 de noviembre de 2019: «En el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno. Practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible revisar la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan, sin perjuicio de la posibilidad de su

rectificación, bien mediante el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público, o bien mediante la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. A este respecto, es doctrina reiterada en relación con el objeto del recurso que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones es, exclusivamente, determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 10 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.