

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

21111 *Resolución de 28 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra el orden en que se han practicado por el registrador de la propiedad de Barbate, determinados asientos de presentación.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. J. G. M. contra el orden en que se han practicado por el registrador de la Propiedad de Barbate, don Ignacio Rodríguez Morazo, determinados asientos de presentación.

Hechos

I

Mediante escrito suscrito por doña M. C. J. G. M. el día 22 de mayo de 2023, que tuvo entrada el mismo día en el Registro de la Propiedad de Barbate, se solicitaba la inversión del orden de determinados asientos de presentación practicados en dicho Registro y se interponía recurso contra el orden que se han practicado los mismos en los siguientes términos:

«Que actuando como presentadora de las Escrituras de Compraventa de las fincas que se exponen seguidamente, reseñando el comprador, así como el número de finca.

Escritura compraventa de D. F. G. finca n.º 21238 aparca n.º 21151.
Escritura compraventa de F. O. F. finca n.º 21347 aparca n.º 21425.
Escritura compraventa D. S. V. A. finca n.º 21383 aparca n.º 21273.
Escritura compraventa A. S. F. finca 21182 aparca n.º 21075.
Escritura compraventa A. M. M. O. finca n.º 21376 aparca n.º 21266.
Escritura compraventa S. L. L. finca n.º 21184 aparca n.º 21077.
Escritura compraventa G. M. R. finca n.º 21424 aparca n.º 21346.
Escritura compraventa L. A. B. E. finca n.º 21183 aparca n.º 21076.
Escritura compraventa J. R. S. S. finca n.º 21388 aparca n.º 21278.
Escritura compraventa G. P. B. G. finca n.º 21377 aparca n.º 21267.
Escritura compraventa C. J. G. M. finca n.º 21223 aparca n.º 21121.
Escritura compraventa J. M. G. A. finca n.º 21441 aparca n.º 21242.
Escritura compraventa Alameda SL Ulpia Trajana finca n.º 21187 aparca n.º 21080.
Escritura compraventa A. G. F. finca n.º 21.382 aparca n.º 21272.

Que por medio del presente escrito, se procede a formular recurso contra el orden de Asientos de Presentación que se han practicado con fecha 19 de mayo de 2023.

Así se comprueba en las Notas Simples solicitadas que y como Documentos Pendientes de Despacho existen dos:

Se anota en primer lugar en Diario 33 de fecha 19/05/2023, con fecha de vencimiento 14/08/2023 Anotación de Embargo Preventivo del Juzgado de Primera Instancia n.º 25.

Se anota en segundo lugar en Diario 33 de fecha 19/05/2023, con fecha de vencimiento 14/08/2023, Compraventa del Notario Antonio Luis Ruiz Reyes.

Que por medio del presente vengo a manifestar mi disconformidad con el orden dado a las anotaciones, ya que el día 19 de mayo a las 10,40 horas como certifica la agencia

de mensajería, fueron entregadas las escrituras en este registro (...), amén de ello, dicho extremo fue confirmado a la que suscribe telefónicamente por personal del registro.

Fue con posterioridad, que me informan que había llegado un fax del Juzgado para la anotación preventiva de embargo, por lo que por el principio de "prior tempore potior iure", y puesto en colación con los dispuesto en el artículo 418 del Reglamento Hipotecario que establece:

1. Los títulos y documentos a que se refiere el artículo 416 de este Reglamento, cualquiera que haya sido su modo de ingresar en el Registro, se asentarán en el Diario por su orden de recepción si la presentación se produce dentro del horario establecido reglamentariamente.
2. La presentación física sólo podrá realizarse durante el horario de apertura al público del Registro.
3. Si el título se recibe por correo se considerará presentante al remitente del documento y se practicará el asiento de presentación en el momento en que se proceda a la apertura del correo recibido en el día.

Que habida cuenta lo anterior, no solo el hecho de la hora en que llegaron las escrituras, sino que además en el registro se tuvo conocimiento expreso de la presentación de las mismas, por llamada telefónica realizada al efecto, previamente a recepcionar el fax del Juzgado, procede en todo caso realizar la inversión del orden de las anotaciones referidas, anotando en primer lugar las de escrituras de compraventa, por las razones expuestas. Y ello con independencia de la hora que se procediera a la apertura del correo o mensajería recibido ese día, ya que se tenía conocimiento de lo enviado, y en todo caso, es algo de carácter interno del registrador que no puede contravenir lo legalmente establecido.

Por lo expuesto procede y;

Solicito al Registro de la Propiedad de Barbate tenga por presentado este escrito, lo admita, por realizadas las manifestaciones que en el mismo se contienen, accediendo a lo solicitado en el presente recurso y en su virtud, proceda a considerar como anotación previa, la de las compraventas referidas, por los motivos expuestos en el presente escrito.»

II

El registrador de la Propiedad de Barbate, don Ignacio Rodríguez Morazo, emitió informe, en el que consideraba que se había procedido a la correcta presentación de los títulos recibidos, con observancia del principio de prioridad registral, y alegaba que, sin perjuicio de lo anterior, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 66, 248, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 418 y 420 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2005, 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero, 8 de abril y 17 de diciembre de 2014, 25 de mayo de 2015, 6 de septiembre de 2016, 9 de mayo y 6 de junio de 2017, 24 de octubre de 2018 y 2 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de septiembre de 2020, 1 de julio y 17 de noviembre de 2021, 18 de abril de 2022 y 10 de enero y 23 de febrero de 2023.

1. Se plantea en el presente expediente si es posible interponer recurso contra el orden en que se han practicado determinados asientos de presentación en el Registro de

la Propiedad y en consecuencia si es posible, a la vista de las alegaciones efectuadas por la recurrente, alterar o invertir el orden en que se han practicado dichos asientos.

2. Respecto de tal cuestión debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados. Los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de la práctica de unos asientos de presentación, incluido el orden de los mismos.

3. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada de esta Dirección General que, 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, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia, de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

4. A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en su práctica ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Este Centro Directivo ha entendido (cfr., por todas, las Resoluciones de 14 de julio de 2012 y 20 de noviembre de 2013) 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 y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Así resulta del artículo 5 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996 y de los artículos 248.3.3.^a y 258.4 de la Ley Hipotecaria y 418.4 y 420 de su Reglamento.

En este sentido, el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es indudable que, con base en lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, o la práctica del asiento de presentación de éste.

Por tanto, como también ya ha declarado este Centro Directivo en reiteradísimas ocasiones, no es el recurso cauce hábil para su impugnación, sino que tal impugnación ha de hacerse mediante demanda ante los tribunales de Justicia contra todos aquellos a los que la inscripción practicada conceda algún derecho.

Como señala el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, «los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado (...) Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 28 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.