

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

27057 *Resolución de 28 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 19 a practicar el asiento de presentación de una instancia.*

En el recurso interpuesto por doña P. V. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, a practicar el asiento de presentación de una instancia.

Hechos

I

Con fecha 21 de noviembre de 2024 se recibió en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19 una instancia suscrita por doña P. V. M. por la que, en relación a una vivienda, finca número 6.331 de ese Registro, solicitaba la inscripción, o al menos algún tipo de publicidad en el Registro de la Propiedad del documento que acompañaba a la instancia y que, según manifestaba la solicitante, evidencia la situación posesoria sobre la citada vivienda. Se adjuntaba a la referida instancia certificado expedido por el Padrón Municipal de Habitantes de Madrid, del que resultaba que dicha persona figuraba de situación de alta en el Padrón en fecha 20 de octubre de 2000 y en situación de alta en la citada vivienda en fecha 6 de agosto de 2004. Resultaba asimismo del citado documento que el mismo acreditaba la residencia y domicilio habitual en el municipio, de acuerdo en lo establecido en el artículo 16 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación de la instancia del día de esta fecha, veintiuno de noviembre de dos mil veinticuatro, suscrita por doña P. V. M., con DNI/NIF (...), que en unión de certificado del Padrón Municipal de Madrid expedido el 5 de noviembre de 2024, se recibe en esta oficina causando la entrada número 8052, se deniega el asiento de presentación de dichos documentos en el Libro Diario, conforme a los siguientes

Hechos:

Por medio de la referida instancia, doña P. V. M., en relación a la vivienda sita en (...) Madrid, finca número 6.331 de este Registro, solicita la inscripción o al menos algún tipo de publicidad en este Registro de la Propiedad del certificado que se acompaña, expedido por el Padrón Municipal de Habitantes de Madrid, del que resulta que dicha señora figura de situación de alta en el padrón en fecha 20 de octubre de 2000 y en situación de alta en la citada vivienda en fecha 6 de agosto de 2004. Resulta asimismo del citado documento que el mismo acredita la residencia y domicilio habitual en el municipio, de acuerdo en lo establecido en el artículo 16 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Según resulta de los asientos del Registro la citada finca registral figura inscrita en pleno dominio a favor de BTL Spain Residential Acquisitions SL –Unipersonal–, por título de compra que hizo a Bankia, SA, quien a su vez había adquirido la finca por adjudicación en un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria seguido contra doña P. V. L., doña F. L. P. doña M. E. L. V. y don R. L. L. C.

En relación a la citada finca figura presentada en el Libro Diario 2024, bajo el asiento 3875 y encontrándose pendiente de calificación y despacho copia autorizada electrónica de la escritura otorgada en Madrid el 7 de noviembre de 2024 ante dicho Notario, protocolo n.º 4662, por la que se deja sin efecto la transmisión realizada en virtud de las escrituras otorgadas en Madrid, el 18 de diciembre de 2019 ante el notario Antonio Morenés Giles, n.º 3915, el 26 de junio de 2020 ante el notario Manuel Richi Alberti n.º 1588 y el 24 de noviembre de 2020 ante el notario Manuel Richi Alberti n.º 3066 de protocolo, por las que “Bankia SA”, hoy “Caixabank SA”, vendió a la sociedad “BTL Spain Residential Acquisitions SL unipersonal”, entre otras, la citada finca n.º: 6331 de este Registro.

Consultados los índices, actualmente no figura ningún derecho inscrito sobre las fincas de este Registro a favor de la solicitante.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento no se considera posible presentar en el Libro Diario la documentación recibida, por no ser susceptible de causar inscripción ni mutación jurídico real alguna.

La aportación de un título formal y la solicitud de inscripción (artículo 6 LH) da lugar a una operación registral: la práctica del asiento de presentación en el Libro Diario, que es un breve extracto del documento. Ahora bien, la práctica del asiento de presentación no tiene carácter inmediato o mecánico con la sola aportación del título correspondiente en el Registro. Las importantes consecuencias que conlleva la extensión del asiento de presentación determinan que el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. 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.

Conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, no se presentan en el Diario los documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna. (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de mayo de 2016).

Respecto del último apartado del artículo 420 RH, dicho Centro Directivo ha señalado reiteradamente (por todas, R. de 4 y de 12 de junio de 2018) que “la negativa a la práctica del asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se pretende sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (...). 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”. En aplicación de esta doctrina, la Dirección General no ha admitido la aportación de una copia del escrito de interposición de demanda en juicio declarativo de derechos. Se considera necesario que el letrado de la Administración de Justicia dicte un decreto admitiendo la demanda y dando traslado al demandado para que 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. (R. de 20 de julio de 2016).

A la vista de lo anteriormente expuesto, se considera imposible de manera palmaria e indudable que el documento aportado por la interesada pueda tener acceso al Registro, puesto que por su contenido no produce modificación jurídico real alguna

susceptible de constancia registral ni por tanto puede provocar operación registral alguna.

Tampoco se considera posible considerarlo como documento hábil para reflejar el domicilio de la interesada en este Registro (entre las circunstancias de las inscripciones, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9.^a de su Reglamento), habida cuenta de que dicha señora no tiene inscrito actualmente ningún derecho sobre las fincas de este Registro.

Conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 246 de la Ley Hipotecaria, tras la nueva redacción por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, contra la presente denegación del asiento de presentación (...)

Se hace constar que por la referida instancia la interesada solicita asimismo de este Registro que le sea entregada la Resolución dictada el 31 de octubre de 2024 por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública desestimando el recurso por ella interpuesto ante dicho Centro Directivo, contra la denegación por parte de este Registro de la presentación en el Libro Diario del justificante de haber solicitado beneficio de justicia gratuita. Junto con la notificación de la presente calificación se hace entrega a la solicitante de la citada Resolución, publicada en el BOE en el día de la fecha, Núm. 281, Secc. III. Pag 156149.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Belén Andújar Arias registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid 19 el día veintiuno de noviembre de dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. V. M. interpuso recurso mediante escrito en el que, resumidamente, alegaba lo siguiente:

«Digo (...)

Que mostrando desacuerdo contra la resolución emitida por el Sr Registrador del Registro de la Propiedad n.º 19 de Madrid, dentro del plazo legal, de conformidad con el artículo art [sic] 246 apartado 3 de la Ley Hipotecaria, intepongo [sic] recurso contra la misma. El recurso se basa en los siguientes

Hechos

Con fecha 21/11/2024 D.^a P. solicitó al Registro la inscripción, o al menos-algún-tipo de publicidad, en el Registro de la Propiedad N.º 19 de Madrid del documento de empadronamiento que se adjuntaba, como documento que evidencia la situación posesoria de D.^a P. V. M. sobre la vivienda sita en (...) Madrid.

El Registro emitió la resolución de 21/11/2024 objeto de recurso.

Motivos

Alegamos el artículo 9.3 Constitución que reconoce la seguridad jurídica, y el artículo 420 apartado 3 del Reglamento Hipotecario, ya que dicho sea con el debido respeto, entendemos que dicho documento sí puede provocar una operación registral, y es la de rectificación de los errores en los asientos, (Título VII de la Ley Hipotecaria), o en su caso, una operación de hacer concordar el registro con la realidad, porque, en términos de legítima defensa, alegamos que existe un posible/presunto error de concepto, o en su caso, una presunta/posible anomalía en la inscripción de la vivienda a favor de Bankia en 2016 en el Registro de la Propiedad.

En la certificación registral que en su día me dio el Registro, me refiero al folio 19 por detrás se dice:

“... en cuya instancia, además, se hace constar que esta finca se encuentra sin arrendar y libre de arrendatarios y ocupantes...”.

Dicho sea con el debido respeto, y en términos de legítima defensa, yo he estado viviendo y sigo vivienda [sic] en esa vivienda, desde que la compré el 10 de marzo de 2004, y no entiendo por qué dice que se encuentra libre de ocupantes. A tal efecto se solicitó al Registro la inscripción, o al menos algún tipo de publicidad, en el Registro de la Propiedad N.º 19 de Madrid del documento de empadronamiento, como documento que evidencia la situación posesoria de D.ª P. V. M. sobre la vivienda sita en (...) Madrid».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto y 31 de octubre de 2024.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia en la que solicita la inscripción, o al menos, algún tipo de publicidad, del documento de empadronamiento que adjunta, como documento que evidencia la situación posesoria de doña P. V. M. sobre la vivienda sita en Madrid.

2. La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario.

Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Hasta ahora, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados.

Con la Ley 11/2023, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo.

Dice el artículo 246.3: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral.

Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

3. También con carácter previo hay que reiterar la consolidada doctrina de esta Dirección General en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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 (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021, 20 de junio de 2023 y 23 de abril de 2024 entre otras muchas).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos o presentar nuevos documentos que no se han hecho constar en el título presentado.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (*vid.*, por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (*vid.*, Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (*vid.*, por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

Por tanto, la resolución de este expediente se limitará a los documentos que se reflejaron en la entrada.

4. El recurso debe ser desestimado.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

El artículo 2 de la Ley Hipotecaria dispone:

«En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos».

Del mismo modo, el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

5. Resulta claro que la instancia presentada, al objeto en ella expresada, no encaja en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria.

Además, expresamente, para solventar cualquier eventual duda, el artículo 5 de la Ley Hipotecaria dispone que «los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 28 de noviembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.