

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21124 *Resolución de 28 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Motilla del Palancar, por la que se suspende la inscripción de una instancia firmada digitalmente en unión de acta notarial de manifestaciones por la que se solicita la suspensión de la inscripción de una adjudicación administrativa.*

En el recurso interpuesto por doña D. I. P., como administradora única de la mercantil «Soluciones Retail Stell, SL», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar, don Jorge Jaime de Fuentes Corripio, por la que se suspende la inscripción de una instancia firmada digitalmente en unión de acta notarial de manifestaciones por la que se solicita la suspensión de la inscripción de una adjudicación administrativa.

Hechos

I

En instancia firmada digitalmente por doña D. I. P., como administradora única de la mercantil «Soluciones Retail Stell, SL», exponía que la entidad que representaba era propietaria de la finca registral número 7.509 de Quintanar del Rey; que había tenido conocimiento de la adjudicación de la referida finca por parte de la Agencia Estatal de Administración Tributaria mediante subasta a la mercantil «Inversiones Reagri, SL»; que el Registro había denegado el asiento de presentación de un documento privado previo porque, con arreglo al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, no podía causar asiento de presentación, y que, con el fin de subsanar el defecto advertido, otorgó acta de manifestaciones ante el notario de Málaga, don Luis María Carreño Montejo, solicitando «que se anote esta solicitud en el libro diario y se acuerde la suspensión de la inscripción registral de la adjudicación en tanto en cuanto no exista resolución firme acerca de la nulidad de la subasta y de la adjudicación de la finca a un tercero».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, junto con los siguientes documentos: PDF de acta de manifestaciones otorgada el día 21 de abril de 2023 ante el notario de Málaga, don Luis María Carreño Montejo con número de protocolo 1.625 (sin firma telemática del notario autorizante), y PDF, sin código seguro de verificación, ni firma digital administrativa alguna, de solicitud al Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla-La Mancha por la que se instaba a dicho tribunal que se estimase reclamación económica-administrativa y que se instase a la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, Dependencia Regional de Recaudación, a que se admita a trámite el recurso de reposición y entrase a conocer los fundamentos alegados por la mercantil en el sentido de retrotraer el procedimiento al momento anterior a la omisión de los trámites de comunicación a esta parte de los embargos que podrían dar lugar a la subasta de un bien de su propiedad, y que se rectificase el acuerdo de enajenación por subasta en el sentido de designar al verdadero propietario del bien a subastar, por ser la omisión de dichos trámites generadora de indefensión que podría ser causa de nulidad de las actuaciones posteriores, y otrosí, se solicitaba que se suspendiera cautelarmente la ejecución de la subasta hasta tanto en cuanto se hubiera resuelto esa reclamación económico-administrativa, dado que al

dictarlo se había incurrido en un manifiesto error de hecho, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Jorge Jaime de Fuentes Corripio, registrador del Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar –Cuenca–, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos

I. El precedente documento objeto de la presente calificación, de fecha 21/04/2023, presentado por “Soluciones Retail Steell SL”, el día veintidós de abril del año dos mil veintitrés, bajo el asiento 696 del Diario 102, una vez inscrito el asiento previo 49 del diario 102 el 09 de mayo del año 2023.

II. En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable:

- 1.º La finca está inscrita a favor de tercera persona.
- 2.º El documento que ha tenido entrada es un documento firmado telemáticamente por doña D. I. P –como administradora única de la mercantil “Soluciones Retail Stell, SL”.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se halla sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

En base a los principios registrales de salvaguardia judicial de los asientos registrales, recogido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “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”, el principio de legitimación registral recogido en el artículo 38 de la citada ley según el cual “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos” y, principio del tracto sucesivo del artículo 20, párrafo 1.º y 7.º de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. No podrá tomarse anotación preventiva de demanda,

embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento.”

Artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado de 22 de febrero del año 2000, 26 y 27 de marzo del año 1998, 13 de septiembre del año 2011, 29 de junio del año 2017, 19 de julio del año 2017.

Artículo 420. 1 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los art.ºs.17, 24 y 25 de la L.H. no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogado, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art.º 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...)

Motilla del Palancar. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Jaime de Fuentes Corripio registrador/a de Registro Propiedad de Motilla del Palancar a día dieciocho de mayo del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña D. I. P., como administradora única de la mercantil «Soluciones Retail Stell, SL», interpuso recurso el día 11 de junio de 2023 en base a las siguientes alegaciones:

«Primera: Se califica desfavorablemente el documento al entenderse que:

1.º La finca está inscrita a favor de tercera persona.

2.º El documento está firmado telemáticamente por la administradora de la sociedad.

Respecto al primero de los argumentos esgrimidos en la nota de calificación, es decir, la inscripción de la finca a favor de tercera persona, hay que resaltar que al momento de la presentación telemática del documento por parte de Soluciones Retal Steell SL, el 22 de abril de 2023 la finca se encontraba inscrita a su nombre. Es, según parece derivarse de la nota de calificación, el 9 de mayo de 2023 cuando se inscribe la finca a nombre de Inversiones Reagri, SL, es decir, con posterioridad a la presentación del documento objeto de calificación desfavorable y aquí recurrida.

Respecto al segundo de los defectos, el documento que tuvo entrada no es un documento firmado telemáticamente por la administradora de la sociedad sino un documento público, en concreto, un acta de manifestaciones autorizada en Málaga, ante el notario D. Luis María Carreño Montejo, número de protocolo 1.625/2023 en la que se solicitaba la suspensión de la inscripción registral de la adjudicación realizada por la Agencia Tributaria sobre la finca número 7509 de Quintanar del Rey.

Es por todo ello que entendemos que el documento presentado debió de ser calificado favorablemente e inscrito en el Registro de la Propiedad de Motilla de Palancar y, en consecuencia, desplegar todos los efectos legales derivados de su inscripción registral.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 17, 18, 20, 24, 25 y 248 Ley Hipotecaria; 98 y 432 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección de los Registros y del Notariado 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 4 de julio de 2013, 5 de octubre de 2016 y 19 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de septiembre y 7 de noviembre de 2022.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

Con fecha 22 de febrero de 2023 se presentó en el Registro de Motilla de Palancar la certificación del acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa, expedida por don J. L. E. H., presidente de la Mesa de Subasta de la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Madrid, el día 17 de febrero de 2023, por el que en expediente administrativo se adjudica en subasta a la sociedad «Inversiones Reagri SL», la finca número 7.509 del término municipal de Quintanar del Rey, en unión de mandamiento de cancelación de cargas. Dicho asiento se calificó negativamente con fecha 14 de marzo de 2023.

Con fecha 22 de abril de 2023 se presentó en el citado Registro, por vía telemática a través del Portal del Colegio de Registradores, instancia firmada digitalmente por doña D. I. P., como administradora única de la mercantil «Soluciones Retal Stell, SL», que causó el asiento 49 del Diario de presentación 102, en la que expone: que la entidad «Soluciones Retal Stell, SL» es propietaria de la finca registral 7.509 de Quintanar del Rey; que ha tenido conocimiento de la adjudicación de la referida finca por parte de la Agencia Tributaria mediante subasta a la mercantil «Inversiones Reagri, SL»; que se otorgó acta de manifestaciones ante el notario de Málaga, don Luis María Carreño Montejo, y pide «que se anote esta solicitud en el libro diario y se acuerde la suspensión de la inscripción registral de la adjudicación en tanto en cuanto no exista resolución firme acerca de la nulidad de la subasta y de la adjudicación de la finca a un tercero». Se acompaña a la instancia en PDF del acta de manifestaciones otorgada el día 21 de abril de 2023 ante el notario de Málaga, don Luis María Carreño Montejo con el número 1.625 de protocolo, sin firma telemática del notario autorizante, y PDF, sin código seguro de

verificación ni firma digital administrativa alguna, de solicitud al Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla-La Mancha para su traslado a la Agencia Tributaria con el fin de que se rectifique el acuerdo de enajenación por subasta. Dicha documentación causó el asiento de presentación 696 del Diario 102.

Con fecha 25 de abril de 2023, se extendió por el registrador nota de suspensión de plazo de calificación de este asiento en la se indica que «no comenzará el cómputo del plazo para la calificación del precedente documento conforme al párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en tanto no se despache o caduque la prórroga del asiento previo 49 del Diario 102 Calificado negativamente».

Con fecha 9 de mayo de 2023, dentro de la vigencia del asiento de presentación, se subsanan, a juicio del registrador, los defectos observados respecto de la certificación de adjudicación de bienes que había causado el asiento de presentación 49 del Diario 102, es decir el primero en el orden de presentación, procediéndose a su despacho, por lo que la finca pasó a inscribirse a favor de la sociedad «Inversiones Reagri, SL».

Posteriormente, se procedió a calificar el documento que causó el asiento instancia firmada digitalmente por doña D. I. P., como administradora única de la mercantil «Soluciones Retail Stell, SL», asiento 49 del Diario de presentación 102, cuya calificación negativa es objeto de este recurso.

2. En cuanto al fondo del asunto, dos son los defectos calificados por el registrador en relación con el documento presentado objeto del presente expediente:

El primero de ellos hace referencia a que la finca registral 7.509 del término municipal de Quintanar del Rey se encuentra inscrita a favor de tercera persona distinta del suscriptor de la instancia presentada y calificada.

El principio de prioridad es aquel en virtud del cual se determina la preferencia en el orden de despacho de dos o más títulos, que están presentados y pendientes de despacho y se refieren a un mismo inmueble, siendo preferente en el despacho el que se ha presentado con anterioridad, o cuando así lo determine la calificación conjunta de todos los presentados por parte del registrador.

Por ello, dispone el artículo 17.2.º de la Ley Hipotecaria: «Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

Es decir, presentado un título, no puede despacharse otro que le sea opuesto o incompatible, presentado con posterioridad.

El principio, en su vertiente literaria, tiene una vertiente material, al determinar la preferencia del derecho contenido en el título primeramente presentado y formal, en cuanto ordena la forma de proceder el registrador, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 19 de julio de 2018, cuando declaró en su fundamento de Derecho segundo: «Debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria cuando se encuentra pendiente de despacho un título presentado anteriormente. La Resolución de 4 de julio de 2013 considera que en tal caso ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente. En este sentido el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que, si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días para calificar se computará desde la fecha de la inscripción del título previo y que, en estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros

títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí».

En el mismo sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 24 de septiembre de 2020 declaró en su fundamento de Derecho segundo: «la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos».

En el supuesto de este expediente, como se ha expuesto en el anterior fundamento, al tiempo de presentarse la instancia existía vigente un asiento de presentación, extendido con anterioridad, de un título calificado negativamente que, durante la vigencia de su asiento de presentación, ha sido suficientemente subsanado y por tanto despachado con carácter previo.

La recurrente alega que, al tiempo de presentarse su instancia, la finca aún estaba inscrita a su favor, pero constando extendido un asiento previo este es preferente en el despacho en cumplimiento del principio de prioridad resultante de los artículos 17, 18, 20 y 24 de la Ley Hipotecaria, antes expuesto, conforme al cual, al adquirente según registro de derechos no pueden oponérsele títulos suscritos por el anterior titular registral presentados con posterioridad a su propio título.

Por su parte, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria determina que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

Por lo tanto, el orden de despacho de los documentos presentados se ha efectuado correctamente resultando la finca inscrita a favor de tercero, por lo que el defecto debe confirmarse.

3. El segundo de los defectos hace alusión a que el documento presentado es una instancia privada telemática firmada por la recurrente sin que se haya acompañado copia auténtica del acta de manifestaciones a que hace referencia. También se acompaña, sin código seguro de verificación ni firma digital administrativa alguna, la solicitud al Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla-La Mancha para que se estime reclamación económica administrativa y que se inste a la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Castilla-La Mancha, a rectificar la adjudicación resultante de la subasta que dio lugar al acta de adjudicación.

El principio de titulación pública resulta consagrado en nuestra legislación hipotecaria en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento de desarrollo, de tal manera que, con carácter general, queda vedado el acceso al registro a documentos que adolezcan de tal carácter.

Así ha sido reconocido por numerosas Resoluciones, entre otras la de 9 de abril de 2010, extendiendo tal exigencia a los documentos complementarios.

Así, señala respecto de la aportación por fotocopia de ciertos documentos complementarios, que «es principio básico de nuestro Derecho Hipotecario que, como regla general, sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Tratándose de documentos notariales, la copia autorizada o el testimonio notarial correspondiente; y tratándose de documentos judiciales, las copias certificadas y los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda

especie expidan los Secretarios Judiciales –a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él (vid. artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)–, y que, conforme al artículo 319.1 de la Ley ritaria, hacen prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce tal documentación (...)».

En el presente expediente no se acompaña copia auténtica del acta de manifestaciones, ni queda acreditada la interposición del recurso por el que se pretenda enervar la eficacia de la subasta por la que resultado adjudicada la finca a su actual titular. Ni siquiera debió ser presentada la instancia, al ser un mero documento privado (artículo 420 del Reglamento Hipotecario).

Por tanto, el defecto debe ser confirmado, sin perjuicio de que, presentada documentación auténtica, pueda ser objeto de la oportuna calificación.

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

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.