

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009906

**RESOLUCIÓN de 21 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mahón, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación respecto de una instancia para la revocación de una inscripción de cancelación.**

(BOE de 24 de diciembre de 2019)

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Denegación de la práctica del asiento de presentación. Solicitud de revocación de la cancelación de una inscripción de opción de compra en virtud de un mandamiento de cancelación de cargas posteriores a una hipoteca ejecutada.**

La negativa a la práctica del **asiento de presentación** es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento. El objeto de recurso en estos casos es, exclusivamente, determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

Dados los efectos que, conforme al principio de **prioridad registral** produce el asiento de presentación en el Libro Diario, es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, 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. La negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita 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 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.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 y ss.  
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 416 y 420.



En el recurso interpuesto por don A.A.C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mahón, don Celestino Ricardo Pardo Núñez, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación respecto de una instancia para la revocación de una inscripción de cancelación.

### Hechos

#### I

Mediante instancia suscrita por don A.A.C. se solicitaba que se revocase la inscripción de cancelación de una inscripción de opción de compra practicada en virtud de un mandamiento de cancelación de cargas posteriores a una hipoteca ejecutada.

#### II

Presentada el día 16 de julio de 2019 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Mahón fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad firmante, tras examinar los antecedentes del Registro y previo examen y calificación de la precedente instancia que motivó la entrada 3531/2019 en este Registro el día 16 de los corrientes, procedo a la suspensión del asiento de presentación, de acuerdo con los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

##### Hechos.

1.º) Se presenta en este Registro instancia suscrita por don A. A. C. en representación de la entidad "Twinvers Barcelona 94 S.L." solicitando se revoque la inscripción de cancelación de la opción de compra que constaba inscrita en este Registro a favor de su representada sobre la finca registral 8341 de Sant Lluís, practicada en cumplimiento de mandamiento de cancelación de cargas motivada por la adjudicación de dicha finca en procedimiento de ejecución hipotecaria 41/2017.

##### Fundamentos de Derecho.

Calificada la solicitud, se suspende el asiento de presentación respecto de la misma pues, por su naturaleza, contenido y finalidad no es susceptible de producir operación registral alguna, de conformidad con el art. 420.1 del Reglamento Hipotecario; caso que se corresponde exactamente con el resuelto en el mismo sentido por la Dirección General el 17 de mayo de 2018.–BOE 30 de mayo de 2018.

##### Contra dicha suspensión cabe (...)

Mahón, a 16 de julio de 2019. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

#### III

Contra la anterior nota de calificación, don A.A.C. interpuso recurso el día 26 de agosto de 2019 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones:

##### «Primero.

1.º Que he sido notificado el pasado día 31 de Julio ppdo., de la negativa del Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Mahón, a que permanezca la inscripción de la opción de compra, a consecuencia de la escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Sergio González Delgado, con fecha 21 de Marzo de 2017, a favor de la entidad Twinvers Barcelona 94 S.L. Causando la inscripción en el Registro de la Propiedad de Mahón.

2.º Con fecha 27 de mayo ppdo. el Registrador de la Propiedad de Mahón notificó a Twinvers Barcelona 94 S.L. que la inscripción de la opción de compra había sido cancelada por el motivo de «una pública subasta». Ello motivó que con fecha 16 de Julio de 2019, esta mercantil presentase escrito ante el Registro de la Propiedad de Mahón en protesta por tal cancelación y se procediera a la subsanación correspondiente. A tenor de este escrito, el Registrador de la Propiedad de Mahón se afirmó en la práctica de dicha cancelación. A muy abultamiento, en la misma fecha el propio Registrador de la Propiedad emitió un Informe acerca de la temática suscitada, que le fue comunicada a esta sociedad el día 31 de Julio de 2019.

##### Segundo.

Que entendiendo esta parte que la cancelación de la inscripción de la opción de compra es lesiva para los intereses de la entidad que represento y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente



escrito y al amparo del art. 324 de la Ley Hipotecaria, formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos:

1.º La escritura de opción de compra inscrita en el Registro de la Propiedad de Mahón, al amparo del art. 14 del Reglamento Hipotecario cumplimentó todos los requisitos con la finalidad de que se practicara la correspondiente inscripción.

Es conocido que, la opción de compra tiene un plazo de ejercicio, que tal como figura en la escritura pública, y en la inscripción registral por todo el día 21 de Marzo de 2021.

Si bien es cierto, que la inscripción de la opción no cierra el Registro por aplicación del art. 27 de la Ley Hipotecaria, no es menos cierto que, la inscripción de la opción en el registro es oponible erga omnes, tanto al acreedor hipotecario que ejecuta su crédito como a terceros poseedores.

2.º La cancelación acontecida cierra el paso para el ejercicio de la opción de compra, con mucha antelación que el derecho del optante venza, sin posibilidad por parte de mi mandante practique la opción de compra. Recordemos que, la opción de compra, si el optante, como es el caso, ejerza la misma, estamos delante de un contrato de compraventa por aplicación del art. 1262. 2 del Código Civil, siempre que se cumplan los requisitos precisos para el desarrollo de la opción de compra, tales como la notificación, el ofrecimiento del precio y el precio.

3.º El acceso de la opción de compra en el Registro de la Propiedad tiene la naturaleza real, tal como presupone el art. 14 del Reglamento Hipotecario a pesar de las disensiones doctrinales carece de su naturaleza si real o personal, dicotomía que puso fin el Tribunal Supremo configurando de carácter real la inscripción en el Registro de la Propiedad la opción de compra. A tal efecto, traemos a colación la Res. 7 de Diciembre de 1978, y también el Derecho Navarro en su Ley 460, que imprime el carácter real el derecho de opción.

4.º La cancelación de la opción de compra, antes de su vencimiento, vulnera el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, precisamente por su carácter erga omnes, que afecta tanto a los titulares de asientos anteriores como posteriores. Tal como se expresa el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, a tal efecto la Res. de 23 de Abril de 2003 es taxativo al decir que, no cabe la cancelación de la opción sin el consentimiento del titular, aun transcurrido el plazo de duración, pues puede haberse ejercitado, sin acceder al Registro.... En este caso, aún no había transcurrido el plazo señalado al efecto.

5.º La cancelación practicada por el Registrador de la Propiedad de Mahón, aunque se realice bajo el abrigo de un «mandamiento judicial», entendemos que, contraviene el principio de independencia de Registrador, en su función calificadora, tal como establece el art. 18 de la Ley Hipotecaria, y en el supuesto de mandamiento judicial, el art. 136 del Reglamento Hipotecario es taxativo de la independencia del Registrador en su función calificadora. Sin perjuicio de las especialidades estatuidas en los arts. 200 a 203 del Reglamento Hipotecario.

6.º La cancelación realizada por el Registrador vulnera el derecho que asiste a mi mandante, pues el art. 97 de la Ley Hipotecaria es terminant [sic]: "Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera" en relación con el art. 76 de la propia Ley Hipotecaria, «que las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.» La ejecución hipotecaria instada por el acreedor, así como la inscripción a favor de tercera persona, no extingue la inscripción del derecho de opción, que conserva su vigencia, pues continúa ocupando su lugar correspondiente en el Registro, como el mantenimiento de su contenido, pues el optante, mi mandante, puede ejercitar la opción, con solo hacerse cargo de la deuda hipotecaria y los gastos producidos, o bien por el importe en que fue adjudicado el bien. Y este tercero tiene perfecto conocimiento de la potestad de mi mandante en el ejercicio de la opción dentro del plazo conferido al efecto.

7.º Desconocemos los pormenores del procedimiento hipotecario, pero la actual legislación sigue las directrices básicas del anterior art. 131 Ley Hipotecaria, y tal como prevén los arts. 656, 659 y 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con los arts. 127 y 134 de la Ley Hipotecaria, habría de practicarse las notificaciones o comunicaciones del procedimiento a mi patrocinado por ser titular de derecho inscrito, además de no transcurrir el plazo para el ejercicio de la opción, por aplicación del art. 1128 del Código Civil.

Por lo expuesto,

A la Dirección General de Registros y del Notariado solicito: que admita el presente escrito, tenga por presentado el recurso gubernativo contra la negativa de fecha 11 de Enero de 2019 del Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Mahón de 31 de Julio de 2019, su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada».

## IV

El registrador de la Propiedad de Mahón, don Celestino Ricardo Pardo Núñez, emitió su informe, ratificándose íntegramente en la calificación negativa recurrida, y elevó expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 7 y 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo y 17 de mayo de 2018 y 6 de septiembre de 2019.

1. Mediante instancia que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Mahón se solicita que se revoque la cancelación de una inscripción de opción de compra, practicada en virtud de un mandamiento de cancelación de cargas posteriores a una hipoteca ejecutada.

El registrador deniega la práctica del asiento de presentación por aplicación del artículo 420 del Reglamento Hipotecario y por entender que, conforme a los principios que informan el sistema registral español, el asiento practicado se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, de tal forma que la rectificación del contenido del Registro presupone, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado.

2. En cuanto a la idoneidad del recurso, debe recordarse que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante 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.

Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

3. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro.

Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación.

Consecuentemente, 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.

4. Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.



Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»).

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.

Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador.

5. Por último, aunque –por hipótesis– la solicitud objeto de calificación hubiera podido ser objeto de asiento de presentación, este Centro Directivo debe recordar, en este punto, su reiteradísima doctrina de 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).

Por tanto, 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 la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan; todo ello 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 también doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras, muchas la Resolución de 6 de junio de 2017), que, con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria).

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte 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 (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

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, 21 de noviembre de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.