

Resolución de 12 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ocaña a presentar un documento privado de compraventa con firma legitimada notarialmente.

(BOE de 8 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Negativa del registrador a practicar asiento de presentación de una instancia que solicita la inscripción de documento privado de compraventa con firma legitimada notarialmente.

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, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado tercero 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.

En el supuesto del presente expediente, el documento que ha entrado en el Registro es un documento privado de compraventa, por lo que la denegación está claramente fundada en el apartado 1 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, pues no estamos ante ninguno de los supuestos en los que nuestra legislación hipotecaria permite la inscripción de documentos privados. Esta circunstancia no se ve alterada por el hecho de que las **firmas se encuentren legitimadas notarialmente**. Estas legitimaciones son testimonios notariales en los que el notario acredita que la firma en un documento pertenece a una persona en concreto, sin responsabilizarse del contenido del documento cuyas firmas ha legitimado, como sí sucede en los instrumentos públicos, y por el mero hecho de que unas firmas se encuentren legitimadas no significa que el documento se haya elevado a escritura pública. A pesar de la intervención notarial, no puede aplicarse al documento privado con firma legitimada el artículo 1218 del Código Civil, no alterándose la naturaleza privada del documento. Indudablemente el documento tendrá fecha fehaciente y firmas auténticas; pero cabe que el documento haya sido firmado sin leer, por lo que, al reclamarse su cumplimiento, podrá alegarse ignorancia del documento.

En el recurso interpuesto por don W. S. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ocaña, don Rafael Burgos Velasco, a presentar un documento privado de compraventa con firma legitimada notarialmente.

Hechos

I

Tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Ocaña un documento privado de compraventa con firmas legitimadas notarialmente.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Ocaña, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa de asiento de presentación, entrada 8707

Hechos

La aportación del documento presentado por W. S. M. de Contrato de Compraventa de Bienes Muebles entre particulares de fecha 1 de Agosto de dos mil nueve, y que causo la entrada 8707

Fundamentos de Derecho:

246.3 Ley Hipotecaria. Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando:

1. El documento no sea título inscribible.
2. Resulte incompleto su contenido para extender el asiento.
3. Se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente.

En el presente caso el documento no es título inscribible.

Resolución.

Se deniega la presentación del documento.

Contra la presente resolución (...)

Fdo. Rafael Burgos Velasco, registrador de la Propiedad de Ocaña -Toledo-. Fecha y firma electrónicas. Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Ocaña a día veintiocho de octubre del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don W. S. M. interpuso recurso en los siguientes términos:

«Alta de motivación: Merece la pena comenzar indicando la más que evidente falta de motivación de la resolución que nos ocupa, puesto que no se razona ni motiva la decisión que ha llevado a denegar la presente solicitud. Es fundamental para esta parte saber el iter racional que ha llevado a este ilustre registrador a denegar la inscripción solicitada.

Primero.–Validez del documento presentado, acorde a la realidad, y con plena eficacia jurídica a efectos de su inscripción.

Se deben traer a colación las distintas disposiciones que rigen la materia de inscripciones registrales, dándolas por reproducidas en el presente momento por motivos de economía procesal, pero haciendo reserva expresa para el momento procesal oportuno. Además, es significativo que no es de obligado cumplimiento la celebración del contrato de compra venta ante fedatario público, no obstante, y a tenor de lo indicado en el punto previo del presente, no podemos alegar nada con mejor detalle toda vez que no disponemos de más información al respecto.

Por ello, solicito la estimación del presente recurso y con ello la inscripción solicitada».

IV

El registrador 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 agosto, 9 de septiembre y 5 y 28 de noviembre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia en la que solicita la inscripción de un documento privado de compraventa con firma legitimada notarialmente.

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, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado tercero introduce un recurso especial, «expres», 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 de la Ley Hipotecaria: «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 artículo 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. 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 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».

4. En el supuesto del presente expediente, el documento que ha entrado en el Registro es un documento privado de compraventa, por lo que la denegación está claramente fundada en el apartado 1 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, pues no estamos ante ninguno de los supuestos en los que nuestra legislación hipotecaria permite la inscripción de documentos privados.

Esta circunstancia no se ve alterada por el hecho de que las firmas se encuentren legitimadas notarialmente.

Estas legitimaciones son testimonios notariales en los que el notario acredita que la firma en un documento pertenece a una persona en concreto, sin responsabilizarse del contenido del documento cuyas firmas ha legitimado, como sí sucede en los instrumentos públicos, y por el mero hecho de que unas firmas se encuentren legitimadas no significa que el documento se haya elevado a escritura pública.

A pesar de la intervención notarial, no puede aplicarse al documento privado con firma legitimada el artículo 1218 del Código Civil, no alterándose la naturaleza privada del documento. Indudablemente el documento tendrá fecha fehaciente y firmas auténticas; pero cabe que el documento haya sido firmado sin leer, por lo que, al reclamarse su cumplimiento, podrá alegarse ignorancia del documento.

Es por ello, que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria sólo admite la inscripción de las escrituras públicas, al decir: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, 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. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos».

Por todo ello, 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, 12 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.