

Resolución de 16 de diciembre 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 Huelva n.º 1 a presentar una instancia en el Registro.

(BOE de 7 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Asiento de presentación de una instancia por la que el recurrente se opone a cualquier nueva inmatriculación de una finca de su propiedad.

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 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.

En la instancia que tiene entrada en el Registro de la Propiedad el recurrente se opone «a cualquier nueva inmatriculación de mi finca [...] de la que soy titular registral y una nueva inmatriculación registral sería una triple inmatriculación de mi finca sin mi participación, ni consentimiento». Debe considerarse correcta la actuación de la registradora de no presentar la indicada instancia, por cuanto **el documento presentado no es título inscribible**, en su sentido de título material ni en el sentido del título formal. La instancia no recoge ningún supuesto susceptible de inscripción, sino que pretende ilustrar al registrador en su forma de proceder respecto de determinadas fincas, lo cual no es susceptible de presentación en el Libro Diario.

En el recurso interpuesto por don R. L. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Huelva número 1, doña Asunción Gutiérrez Martínez, a presentar una instancia en dicho Registro.

Hechos

I

Mediante escrito suscrito por don R. L. S., éste se oponía «a cualquier nueva inmatriculación de mi finca de Cartaya N.º 4112 de la que soy titular, registral y una nueva inmatriculación registral sería una triple inmatriculación de mi finca sin mi participación, ni consentimiento».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Huelva número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º 8616/2024

Presentado el día 26/11/2024

Presentante: Don R. L. S.

Documento presentado: Instancia de fecha 19 de noviembre de 2024, de oposición a cualquier nueva inmatriculación sobre la finca registral 4112 del término de Cartaya.

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen del documento antes citado, hace constar:

Hechos

El documento presentado no es un título inscribible, es decir, por su naturaleza y contenido no es susceptible de provocar la práctica de ningún asiento de presentación.

Fundamentos de Derecho

Artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, que establece lo siguiente: “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”.

Artículo 420 del Reglamento Hipotecario, que establece que “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”.

Artículo 2 de la Ley Hipotecaria, que dispone lo siguiente: “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 declare la incapacidad legal para administrar la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. 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”.

No encontrándose el citado documento en ninguno de los supuestos anteriores, pues se trata de un documento privado en que se solicita no se practique una determinada operación registral,

y por tanto, no conteniendo acto inscribible alguno, tampoco es posible su presentación, ni cabe ésta de manera preventiva con el fin de impedir el acceso al Registro de otros documentos, puesto que no cabe que el interesado solicite directamente en el Registro la práctica de una medida cautelar, ni que ésta proceda por el mero hecho de alegar situaciones jurídicas que no se han presentado en el Registro de la Propiedad.

Contra la denegación del asiento de presentación (...)

Huelva, a la fecha de firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Asunción Gutiérrez Martínez registrador/a titular de Registros Propiedad Huelva CB. (...) a día veintiséis de noviembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. L. S. interpuso recurso el día 10 de diciembre de 2024 alegando lo siguiente:

«Primero. Que mediante el presente escrito en tiempo y forma interpongo Recurso ante la DGSJyFP contra la Resolución de Denegar la Extensión del Asiento de Presentación, que me ha sido notificada el 3/12/2024 por el Registro de la Propiedad de Huelva n.º uno (RP1H) de fecha 26/11/2024 de mi escrito del 19/11/2024 con n.º de Entrada: 8616/2024, presentado el día 26/11/2024 en el RPIH y que me ha sido devuelto (...) sin que conste en el RP1H la información advertencia de mi escrito informando al RP1H, de que no he efectuado ninguna transmisión real de la finca registral 4112 inscrita en el RP1H desde que adquirí dicha finca en 1973.

Es cierto que sufrí una ocupación de mi finca registral 4112 por D. V. B. N. en 1978, que continuó con sus herederos y la vendieron sin mi participación a D. G. R. J. (...) registrándola con doble inmatriculación en la finca registral 16772 y con continuación de dicha ocupación de mi finca, a pesar de los Procedimientos judiciales relativos al caso y disfrutando y alquilando mi finca, mientras pago sus gastos, como el IBI.

Segundo. Que mi advertencia y oposición ante el RP1H a que se realice ahora una nueva inscripción de mi finca 4112, que supondría una triple inmatriculación de la misma sin mi participación como titular de la misma, es mi deber, ya que el Sr. Registrador/a deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna, por lo que mi advertencia y oposición manifestada por mi escrito (...) debe ser considerado por el RP1H y así evitar la indefensión en que me encuentro.

Tercero. Que he presentado ante la DGSJyFP escrito de fecha 2/12/2024, que acredita la ausencia de mi consentimiento ni participación en la Escritura de número de protocolo novecientos cincuenta de fecha 30/9/2024 de la Notaria de Ayamonte de doña Lourdes Barragán Maestre mediante la que supuestamente se pretende realizar la nueva inscripción de mi finca registral 4112.»

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 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre 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 por la que el recurrente se opone «a cualquier nueva inmatriculación de mi finca de Cartaya N.º 4112 de la que soy titular, registral y una nueva inmatriculación registral sería una triple inmatriculación de mi finca sin mi participación, ni consentimiento».

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 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 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 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. 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.»

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 subarriendos, 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.»

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por su parte, indica que:

«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.»

4. En el supuesto del presente expediente, en la instancia que tiene entrada en el Registro de la Propiedad el recurrente se opone «a cualquier nueva inmatriculación de mi finca de Cartaya

N.º 4112 de la que soy titular, registral y una nueva inmatriculación registral sería una triple inmatriculación de mi finca sin mi participación, ni consentimiento».

De lo expuesto en el anterior fundamento de Derecho debe considerarse correcta la actuación de la registradora de no presentar la indicada instancia, por cuanto el documento presentado no es título inscribible en el sentido y significado de los artículos 2, en su sentido de título material, ni 3, en el sentido del título formal, de la Ley Hipotecaria.

La instancia no recoge ningún supuesto susceptible de inscripción, sino que pretende ilustrar al registrador en su forma de proceder respecto de determinadas fincas, lo cual no es susceptible de presentación en el Libro Diario.

Este criterio viene corroborado por cuanto así se deduce de los apartados 1 y 3 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario.

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, 16 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.