

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22389 *Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación de extensión del asiento de presentación efectuada por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 42.*

En el recurso interpuesto por don R. A. M., en nombre y representación de doña M. T. G. H., contra la denegación de extensión del asiento de presentación efectuada por la registradora de la Propiedad de Madrid número 42, doña María Luisa Irurzun Ipiens.

Hechos

I

Con fecha 15 de julio de 2024 tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 42, escrito de recurso de fecha 11 de junio de 2024, contra la denegación del asiento de presentación respecto a la instancia firmada el día 2 de junio de 2024 por don R. A. M., en nombre y representación de doña M. T. G. H., que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 42 el día 5 de junio de 2024, número del Libro de Entrada 3021/2024; a la misma se acompañan una serie de documentos referentes a un requerimiento de desalojo del Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 42, fue objeto de la siguiente calificación:

«Hechos.

Con fecha de ayer ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad n.º 42 por correo certificado con el número 3021/2024 del Libro de Entrada instancia firmada con certificado emitido por ACA el 2 de junio de 2024 por Don R. A. M. A la misma se acompañan una serie de documentos referentes a un requerimiento de desalojo del Director general de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid.

En dicha instancia se solicita que “Tenga por presentado este escrito junto con sus documentos, tenga por hechas las manifestaciones que se contienen en el mismo y proceda a dictar resolución conforme a lo interesado dejando sin efecto el Proyecto de Reparcelación del desarrollo urbanístico UZP 2.01 ‘(...)’, al ser nulo de pleno derecho”.

Fundamentos de Derecho.

Primero. El artículo 246.3 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, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente.

Segundo. En el presente caso el documento no es título inscribible, es decir, por su naturaleza y contenido no es susceptible de provocar la práctica de ningún asiento registral.

En dicha instancia no se solicita que esta Registradora practique una determinada operación en los Libros Registrales sobre una/s finca/s determinadas ni tampoco ello resulta de la documentación que se acompaña.

Lo que se solicita es que esta Registradora proceda a dictar una resolución dejando sin efecto el Proyecto de Reparcelación en base a una supuesta nulidad del mismo, siendo a todas luces evidente que no es competencia ni función de un Registrador de la Propiedad dictar una resolución de ese tipo,

Ningún documento aportado se considera tampoco título inscribible ni desde el punto de vista formal ni desde el punto de vista sustantivo ya que ninguno contiene operación registral a practicar. En concreto la sentencia última de 20 de Mayo de 2024 resolviendo el recurso de apelación 856/2023 de la Sección 1.ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJM que revoca el Auto n.º 61 de fecha 23 de marzo de 2023 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de Madrid en la pieza de Ejecución de Título Judicial dimanante del Procedimiento Ordinario 362/2019 refiriéndose al desalojo señala que “Corresponde, pues, al órgano encargado de la ejecución de la sentencia (en este caso, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Número 2 de Madrid) proceder conforme al artículo 103.5 LJCA en lo que se refiere al nuevo requerimiento de desalojo efectuado, además de exigir del Ayuntamiento de Madrid el que proceda a la notificación del proyecto de reparcelación a la recurrente con anterioridad a que medie nuevo requerimiento de desalojo”.

Analizado su contenido en los términos expuestos, esta Registradora devuelve los documentos a su remitente por correo certificado con acuse de recibo y notifica que ha decidido no practicar asiento de presentación, por la siguiente causa: Falta de título formal que pueda ser objeto de presentación, calificación y, en su caso, de inscripción (artículos 3 y 246.3 de la Ley Hipotecaria y concordantes).

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

La presente denegación no constituye calificación.

En caso de estimarse, contra el criterio de esta Registradora, que los citados documentos han sido objeto de calificación, podría interponerse (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Luisa Irurzun Ipiens registrador/a titular de Registro Madrid 42 a día seis de junio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. A. M., en nombre y representación de doña M. T. G. H., interpuso recurso en base a las siguientes:

«Alegaciones:

Única. Nulidad de la resolución.

Es evidente que la Resolución (...) es nula de pleno derecho.

Es absolutamente incongruente llegar a discernir que esta parte ha pretendido inscribir no sabemos que documento en nuestro escrito. Es absolutamente imposible de establecer la resolución que la Registradora acomete, pues no tiene en absoluto nada que ver ni con la petición efectuada, ni con el procedimiento que corresponde.

Como consta (...) se trata de una resolución judicial, que establece, en lo tocante al Proyecto de Reparcelación del desarrollo de “(...)” que el mismo no se ha notificado a mi mandante. Véase (...):

Tal y como se desprende de lo hasta ahora expuesto, el Consistorio habría dictado nueva resolución requiriendo del desalojo, pero incurriendo en el mismo defecto que motivó la anulación del requerimiento de desalojo precedente. Esto es no se habría llevado a cabo la notificación del proyecto de reparcelación a la requerida y, con ello,

persistiría con la nueva resolución la indefensión que en su momento resultó decisiva de cara a la anulación de aquel acto.

Proceder conforme al artículo 103.5 LJCA en lo que se refiere al nuevo requerimiento de desalojo efectuado, además de exigir del Ayuntamiento de Madrid el que proceda a la notificación del proyecto de reparcelación a la recurrente. Estos pasajes, entre otros muchos de la sentencia, determinan que la Reparcelación inscrita en el Registro de la Propiedad adolece de nulidad.

De hecho, como consta (...), se han dado traslado de múltiples resoluciones de la antigua DGRN y de esta Administración, que avalan lo que esta parte ha solicitado, es decir, la rectificación del proyecto de reparcelación o bien, la revisión de dicha inscripción.

Lo expuesto, que viene alegado en nuestro escrito parece como si no se hubiese leído por la Registradora, quien está resolviendo una cuestión que en modo alguno tiene encaje con lo que nos ocupa. De ahí que digamos que la Resolución es nula de pleno derecho al no resolver absolutamente nada con lo que era objeto de petición.

TSJ Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 3.ª, S de 23 de Junio de 2011 Ponente: Juanola soler, José – N.º de Sentencia: 533/2011 – N.º de Recurso: 66/2011. Ref. CJ 174556/2011 ECLI::8422:

Ejecución de sentencia. Improcedencia de la denegación de la solicitud del ejecutante relativa a expedir mandamiento al Registro de la Propiedad ordenando la cancelación de la inscripción registral motivada por el Proyecto de Reparcelación de Polígono industrial. El cumplimiento de la sentencia dictada, en cuanto a los pronunciamientos no apelados y por consiguiente firmes, no se agota, sino que dicha nulidad conlleva la de la inscripción practicada en el Registro de la Propiedad. La decisión judicial queda en mera declaración sin efectividad alguna si la nulidad del Proyecto de Reparcelación declarada en el Fallo que se ejecuta no pudiera hacerse efectiva expulsando de la vida jurídica el Proyecto de Reparcelación, lo que sin duda comprende la cancelación de los asientos que el Proyecto de Reparcelación causó en el Registro de la Propiedad.

Como consta (...) se reconoce expresamente en la Sentencia del TSJM que no se notificó a todos los afectados el proyecto de reparcelación, lo que conlleva. como ya advertimos en nuestro escrito:

DGRN, R de 25 de abril de 2017 Ref. CJ 36373/2017 a propósito de un Proyecto de Reparcelación, la cual establece:

El Registro de la Propiedad n.º 2 de Villajoyosa en fecha 27 de noviembre de 2.009. La calificación que recurrimos requiere que los acuerdos administrativos cuya inscripción se pretenden vengán acompañados de la declaración administrativa en que se acredite que "han sido notificados a todos los propietarios p titulares de derechos p cargas de las fincas de que se trata y son firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa". Para ello toma como fundamento, entre otros los arts. 22 y 7 del RD 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de Actos de Naturaleza Urbanística. A nuestro entender, la exigencia relativa a la firmeza de los actos administrativos cuya inscripción se pretende no resulta conforme a derecho en el supuesto que nos ocupa, en la medida que los preceptos que se toman como fundamento para tal exigencia (art. 2.2 y 7 RD 1093/1997) no resultan de aplicación en nuestro caso. Así el art. 2.2 reseñado regula las reglas a las que se debe someter el título inscribible de los actos administrativos enumerados en el art. 1 del propio RD 1093/1997.

Sin embargo, como consta en la Resolución que nos ocupa ni siquiera resuelve lo que era objeto de petición, lo que solo puede ser nulo de pleno derecho, pues adolece de una incongruencia omisiva evidente generando la conculcación del art. 24 de la CE

en el mejor de los casos y en el peor; se está incumpliendo el mandato de una Resolución judicial (...)

Lo que tenía que haber hecho era haber abierto el procedimiento correspondiente, el de rectificación, el de revisión o la reparcelación inversa, pero no ha hecho absolutamente nada.

En cualquier caso, por medio del presente escrito solicitamos, en aplicación del principio de economía administrativa y con el fin de evitar reiteraciones innecesarias, se dé por reproducido lo dispuesto en nuestro escrito de fecha 2 de junio de 2024.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 246, 248, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020 y 23 de mayo, 12 de julio, 16 de septiembre y 12 de diciembre de 2022.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si puede presentarse una instancia suscrita por don R. A. M., en nombre y representación de doña M. T. G. H. dirigida al Registro de la Propiedad de Madrid número 42 remitida por correo certificado, por la que se solicita proceda a dictar resolución conforme a lo interesado dejando sin efecto el Proyecto de Reparcelación del desarrollo urbanístico UZP 2.01 '(...)' al ser nulo de pleno derecho.

2. Con carácter previo, debe hacerse constar que la calificación se produjo el día 6 de junio de 2024, es decir ya vigente la Ley Hipotecaria en su redacción dada por el artículo 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, que entró en vigor el día 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final 18.6 de la citada ley.

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, «expres», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de este, 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.

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 gubernativo 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.

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. Entrando en el fondo del recurso, como dice la registradora en su nota no es competencia ni función de un registrador de la Propiedad dictar una resolución decretando la nulidad de un proyecto de reparcelación; tampoco lo es valorar la opinión del recurrente en cuya opinión de los pasajes contenidos en la sentencia que se acompaña, se deriva que la reparcelación inscrita en el Registro de la Propiedad adolece de nulidad.

De los documentos aportados, la sentencia número 343/2011 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Madrid, revoca una resolución sobre la demolición de la vivienda de la recurrente; el fallo de la sentencia número 411/2024 Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-administrativo, revoca el auto por el que se declaró ejecutada la sentencia número 60/2021, de 18 de febrero, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Madrid en los autos de procedimiento ordinario número 362/2019, y dicha sentencia número 60/2021 lo que hace es anular la resolución dictada el día 6 de junio de 2019 por el director general de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid por la que se requiere a doña M. T. G. H. para que proceda al desalojo de una vivienda sita en (...) De ninguna de dichas resoluciones resulta la nulidad de la reparcelación ni la de los asientos que provocó, ni contienen mandato alguno dirigido al Registro de la Propiedad.

Los asientos practicados en el registro están bajo la salvaguardia de los tribunales conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y deberá ser una resolución judicial la que decrete de forma expresa y clara la nulidad de dichos asientos o en este supuesto del proyecto de reparcelación en cuya virtud se extendieron ordenando al Registrador practicar los asientos oportunos, nada de lo cual resulta de la documentación que se acompaña a la instancia.

Por lo tanto y puesto que dichos documentos no son susceptibles de provocar asiento alguno en el Registro de la Propiedad, debe confirmarse la calificación de la registradora por la que se deniega la extensión del asiento de presentación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 22 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.