

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**12173** *Resolución de 14 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 1 a la presentación de determinados documentos en los que se solicita la práctica de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por doña J. M. H. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 1, don Juan José Pretel Serrano, a la presentación de determinados documentos en los que se solicita la práctica de una anotación preventiva de demanda.

**Hechos****I**

Se presenta en el Registro instancia suscrita por el letrado don J. J. S., en nombre y representación de la recurrente, en el que solicita la anotación preventiva de la demanda que se dirá. A dicha instancia se acompaña fotocopia de un escrito de interposición de demanda dirigido al Juzgado de lo Mercantil de Sevilla en el que se ejercita una acción declarativa de nulidad de la convocatoria y acuerdos de una junta general extraordinaria y universal de la sociedad «Hacienda Santa María, S.L.». Como medida cautelar se solicita la anotación preventiva de demanda sobre una finca rústica, ya que el nombrado administrador único en dicha junta podría enajenar dicha finca sin poder para ello.

Se acompaña fotocopia de un auto (sin firma) en el que se admite a trámite la demanda.

Igualmente, se acompaña fotocopia (con diligencia de autenticidad) de testimonio original, aportado a la oficina por la titular registral, en la que el Juzgado deniega la práctica de la anotación solicitada.

**II**

El registrador deniega la presentación de la documentación aportada, en méritos de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto no practicar el asiento de presentación de la documentación que más abajo se expresa, y ello con arreglo a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos A las diez horas y treinta minutos de hoy, día 24 de abril de 2012, ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad, bajo el n.º 654, del año 2012, localizador 24102199B6TOBD88, la siguiente documentación aportada por Doña M. J. C. M., a los efectos de su presentación en el Libro Diario de Operaciones de este Registro: Solicitud que aparece suscrita por don J. J. S., letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla en nombre y representación de doña J. M. H., en virtud de la cual y previa exposición de los hechos que de dicha instancia resultan, solicita del señor Registrador del Registro de la Propiedad n.º 1 de Sevilla que, teniendo por presentado dicho escrito en unión de los documentos que se acompañan y que más abajo se relacionan, «proceda a la anotación preventiva de demanda sobre la finca n.º 495/ de El Garrobo», único bien que según el antecedente tercero de dicha solicitud, forma parte del patrimonio de la entidad Hacienda de Santamaría, S.L.. Mera fotocopia de testimonio expedido en Sevilla el día 16 de febrero de 2011, por la secretaria judicial del Juzgado de lo Mercantil n.º Dos de Sevilla y Provincia, Doña I. M. R. N., en los autos 338/10, seguidos ante ese Juzgado, relativos a la demanda suscrita por doña M. A. J. S., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña J. M. H. y por el letrado don J. J. S., por medio de la cual interpone

demanda de juicio ordinario, ejercitando la acción declarativa de nulidad de la convocatoria y de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de 26 de noviembre de 2007 de la sociedad Hacienda Santa María, S.L., y en la que solicita igualmente al referido Juzgado, por medio de «También Digo» la anotación preventiva de la demanda en este Registro sobre la finca antes reseñada, «finca rústica n.º 494, tomo 1117, libro 14 de El Al Garrobo»; acompañándose mera fotocopia de la copia sin firma del auto dictado en Sevilla el 29 de abril de 2010 por el Juez del Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Sevilla, don Miguel Ángel Navarro Robles, admitiendo a trámite la demanda referida, y estableciendo que «con testimonio de la solicitud de las medidas cautelares y de esta resolución, fórmese pieza separada y dése cuenta para acordar lo procedente», así como mera fotocopia de la copia sin firma relativa a la diligencia de ordenación de la aludida secretaria de tan reiterado Juzgado, en la que se interesa de la demandada aporte los documentos que en dicha diligencia de ordenación se especifican. Fundamentos de Derecho. 1.º—La fotocopia de documentos judiciales no son documentación pública y auténtica que pueda motivar un asiento en el Registro de la Propiedad, por lo que el Registrador no puede practicar asiento de presentación alguno de una simple instancia privada acompañada de meras fotocopias de diversos documentos judiciales como los aquí han motivado el número de entrada antes reseñado, pues es principio básico y esencial de nuestro Derecho Hipotecario que sólo tal tipo de documentación pública y auténtica puede tener acceso registral, por lo que, tratándose de documentos judiciales, bien sean resoluciones o diligencia en su caso, el documento a presentar ha de ser necesariamente la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido debidamente por quien se halla facultado para ello con las formas y solemnidades previstos en las leyes, requisitos que no cumplen las meras fotocopias, que no pasan de ser meras reproducciones fotográficas; amén de que la instancia privada que se adjunta tampoco es de las excepcionalmente admitidas por la legislación hipotecaria como título hábil para la práctica de la inscripción y, por ende, para poder provocar asiento de presentación (artículos 1.216, 1.280 y concordantes del Código Civil, 3 y 257 y 258.4, de la Ley Hipotecaria, 33, 34, 100 y 420 del Reglamento para su ejecución, y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 17-II-1955, 12-5-1998, 8-1-2002, 9-5-2003, 18-12-2004, 10-9-2005, 15-3-2006, 5-7-2006, 14-10-2006, 19-7-2007, 4-11-2008, 10-11-2008, 23-12-2008, 15-7-2009, 3-3-2010, entre otras). 2.º—A mayor abundamiento, la demanda admitida por expresado Juzgado es la relativa a la impugnación de los acuerdos sociales de la sociedad de referencia que en aquella se recogen, pero en ningún momento se ha acreditado, mediante la documentación pública y auténtica pertinente, que se hay dictado la correspondiente resolución acordando la admisión de tal anotación preventiva de demanda sobre la finca en cuestión (Artículos 42.1.º de la Ley Hipotecaria, 166.2.ª, 727.5.º y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes). 3.º—Además, no se acredita el pago del impuesto correspondiente, su exención o no sujeción, ya que el Registrador no puede atribuirse competencias que van más allá de su ámbito, por lo que su declaración no puede ser definitiva y han de ser los órganos tributarios competentes los que han de manifestarse al respecto: 32.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; artículos 86 del R.R.M. y 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; artículos 19, 54 y 56 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados —ver también la Exposición de Motivos de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre que dio nueva redacción a dicho apartado 1 del referido artículo 54—; 98 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del citado Impuesto; artículo 3 del R. D. L. 13/2010, de 3 de diciembre). Defecto subsanable.—Los tres primeros defectos impiden, pues, la práctica del oportuno asiento de presentación. La presente nota de denegación del asiento de presentación se ha extendido con la conformidad de los cotitulares de este Registro. En virtud de los anteriores Hechos y Fundamentos de Derecho he resuelto denegar la práctica del asiento de presentación al documento antes referido. Puede (...). Sevilla, a

23 de abril de 2012. (sic)- El registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Juan José Pretel Serrano. Registrador de la Propiedad número Uno y Mercantil II de Sevilla».

## III

El recurrente impugna la calificación alegando lo siguiente: Primero.—Alega la recurrente que por calificación de 24 de abril de 2012, se deniega la anotación preventiva de demanda sobre la finca número 495 de el Garrobo, demanda que se tramita en el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Sevilla, juicio ordinario 228/2010, pese a que dicha finca corre grave peligro (según la recurrente) de que pueda ser objeto de cualquier negocio jurídico por parte de don F. C. J. para que deje de pertenecer al patrimonio de la «Hacienda Santa María, S.L.», y que la dicente aportó la misma a la dicha sociedad con carácter ganancial, siendo el único bien de dicha sociedad mercantil; Segundo.—Se considera por el registrador de la Propiedad que se han presentado meras fotocopias de testimonio expedido en Sevilla el día 16 de febrero de 2011, por la secretaria judicial del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Sevilla, relativos al a demanda suscrita por la parte recurrente, en la que se solicita la acción declarativa de nulidad de convocatoria y de los acuerdos adoptados por la Junta general Extraordinaria y Universal de socios de 26 de noviembre de 2007 de la sociedad «Hacienda Santa María, S.L.», en la que solicita igualmente al referido Juzgado, por medio de «también digo» la anotación preventiva de la demanda en sobre la finca rústica número 494, Tomo 1117, Libro 14 de El Algarrobo. Entiende la parte recurrente que el registrador de la Propiedad ante un defecto subsanable como la presentación de fotocopias debió requerir a esa parte al objeto de que presentase los testimonios correspondientes o cualquier otro tipo de diligencias que acreditase la veracidad de la misma, máxime cuando el propio Decreto 14 febrero de 1947, Reglamento Hipotecario, en su artículo 420.1 admite la inscripción de documentos privados en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyen eficacia registral, y el artículo 42.1.º y 4.º admite la anotación preventiva de la demanda, y su párrafo 9- admite la anotación preventiva cuando «se presentará en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable»; Tercero.—Por otro lado, respecto al acuerdo de resolución, el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria no establece el requisito que se mantiene en la resolución que se impugna por cuanto se dice que podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente «1.º El que demandare enjuicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real». Según la recurrente la cita de artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil no tiene relación con este caso. El artículo 116.2 hace referencia a la nulidad de y subsanación de los actos de comunicación, no a la anotación preventiva de demanda. El artículo 727.5.º, regula las medidas cautelares específicas, que no puede entrar en contradicción con el mencionado artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria lo mismo cabe decir del artículo 738; y Cuarto.—Respecto al pago del correspondiente impuesto, manifiesta la recurrente que no se dice por el registrador a qué impuesto se refiere por lo que la resolución es claramente inmotivada en este punto, por lo que, como se afirma al final, el defecto es subsanable y continua manifestando que deberá el registrador indicar de qué impuesto se trata al objeto de realizar las trámites oportunas ante el órgano de gestión tributaria. Finaliza exponiendo que la relación de artículos que se cita tampoco aclara la cuestión: El artículo 32.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que aprueba las Sociedades de Capital, habla del deber de presentación a inscripción, no regula norma tributaria alguna. La mención del artículo 254 de la Ley Hipotecaria es irrelevante al tratarse de un defecto subsanable, máxime cuando el artículo 255 añade que «podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto». La cita de la norma tributaria carece de relevancia alguna ya que no se dice a qué tributo se refiere el registrador.

## IV

El registrador se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 28 de mayo de 2012. En dicho informe se retira el defecto tercero, ya que la falta de liquidación no hubiera sido obstáculo para la presentación.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 258.4 y 324 de la Ley Hipotecaria y 416.4.º y 420 de su Reglamento.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si debe practicarse asiento de presentación de una instancia privada de determinadas fotocopias de documentos judiciales de los que resulta la petición al juzgado de la expedición de mandamiento para la anotación de una demanda en la que se solicita la nulidad de unos acuerdos sociales, que, según la recurrente, debe anotarse sobre una finca propiedad de la sociedad cuyos acuerdos se recurren.

2. El primer tema a resolver es el de qué actuación puede realizar el interesado ante la negativa a la práctica del asiento de presentación.

En la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el artículo 416 estableció que, ante la negativa, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la misma Ley el 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, la doctrina más autorizada, con criterio correcto, señala que, como tal decisión del registrador debe ser recurrible, debe aplicarse el mismo recurso que contra una calificación negativa, pues la calificación que deniega el asiento de presentación es una calificación más, y, por tanto, ha de entenderse incluida en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

3. Entrando con ello en el fondo del asunto, el artículo 420 del Reglamento establece que no debe extenderse asiento de presentación de los documentos privados (como lo son las instancias privadas y las fotocopias de documentos judiciales, que, además, no conceden lo solicitado) salvo en los casos en que tienen alguna eficacia registral, lo cual no es el supuesto de la anotación preventiva de demanda, la cual debe ser ordenada por el juez competente, ni de los demás documentos que no pueden provocar operación registral alguna, como son los que en este recurso se examinan.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 14 de julio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.