

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11279 *Resolución de 17 de junio de 2021, 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 Sitges, por la que se deniega la cancelación de un asiento de presentación y de su prórroga.*

En el recurso interpuesto por don P. L. Y. S., abogado, en nombre y representación de doña M. M., doña M. D. y don J. R. C. y don B. y don F. J. C. T., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sitges, don Juan Carlos Segoviano Astaburuaga, por la que se deniega la cancelación de un asiento de presentación y de su prórroga.

Hechos

I

Con fecha 15 de julio de 2020 se extendió el asiento de presentación número 1.978 del tomo 95 del Diario de Operaciones del Registro de la Propiedad de Sitges en el que constaba: «Gesad Sociedad de Gestión SLP presenta a las quince horas instancia suscrita el día veintiséis de febrero del año dos mil veinte por don A. G. M., representante y abogado de Have Confidence, S.L. como acreedora hipotecaria, debidamente legitimada por la notario de Madrid, Doña Alicia Velarde Valiente, el día 4 de marzo de dos mil veinte, y que se presenta junto con escritura de préstamo con garantía hipotecaria con el número de protocolo 2.679 otorgada el día 5 de diciembre de dos mil dieciocho por el notario de Madrid Doña Cristina Caballería Martel y junto con diligencia de fecha 6 de marzo del año dos mil diecinueve, de la misma Notario, en la que se distribuye la hipoteca de 800.000 euros de principal que consta en la escritura antes citada, sobre las fincas números 20.967, 20.968, 20.976, 20.977 y 20.979 del término municipal de Sitges». Con fecha 27 de julio de 2020, se extendió la siguiente nota al margen del asiento de presentación número 1.978: «Calificado el documento con defectos archivado con el número 1853, conforme a lo dispuesto en el art.º 323 de la L.H. el asiento de presentación ha quedado prorrogado por el plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo». Con fecha 7 de agosto de 2020 se extendió nota al margen del asiento de presentación número 1.978 en el que constaba: «Practicada la última notificación a fecha de hoy. Retirado el documento».

Con fecha 16 de octubre de 2020, se presentó en el Registro de la Propiedad de Sitges por don A. G. M. copia del escrito. de fecha 7 de octubre de 2020. dirigido al Juzgado de Primera Instancia de Vilanova i la Geltrú que por turno correspondiese mediante el que formulaba «demanda de juicio verbal de rectificación de asiento registral y calificación registral» contra doña E. G. I., relativa al asiento de presentación 1.978 del Diario 95, no estando conforme con la calificación negativa de los documentos a que dicho asiento se refería, solicitando la prórroga del mismo hasta la resolución de la demanda interpuesta. Dicho escrito estaba acompañado de recibo de solicitud de asunto judicial de fecha 7 de octubre de 2020, tramitado por la Sección Civil del Servicio Común del Registro de Vilanova i la Geltrú. Con fecha 16 de octubre de 2020, se extendió nota al margen del asiento 1.978 en el que constaba: «Presentado el día 16 de octubre de 2.020 por D. A. G. M., en nombre y representación de la sociedad Have Confidence S.L., recurso interpuesto en la Sección Civil del Servicio común del registro de Vilanova y la Geltrú con fecha 7 de octubre de 2.020, constando como demandada Doña E. G. I. y demandante la sociedad Have Confidence S.L., número 6 del libro de entrada de este

Registro, por lo que de conformidad con los artículos 66, 327 y siguientes de la Ley Hipotecaria queda prorrogado el adjunto asiento hasta la resolución de la demanda (...) Sitges 16 de octubre de 2.020».

Mediante instancia privada, de fecha 16 de marzo de 2021, con firma legitimada en la misma fecha por el notario de Barcelona, don José Vicente Torres Montero, don P. L. Y. S., abogado, actuando en su calidad de apoderado de don F. J. y don B. C. T. y don J., doña M. D. y doña M. M. R. C., solicitaba la «cancelación registral del asiento de presentación número 1978 del tomo 95 del Libro Diario», que en notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad de Sitges relativas a las fincas número 20.967, 20.968, 20.969, 20.976 y 20.977, propiedad de sus representados, constaba como ««suspendido y prorrogado», sin que se indique el motivo de la suspensión ni se identifique la demanda a cuya resolución se condiciona la citada prórroga», indicando que «en los historiales registrales de las fincas no consta practicada anotación preventiva de demanda alguna (artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria), la interposición de recurso gubernativo o judicial frente a una eventual calificación negativa o, en general, el acaecimiento de una causa que habilite la existencia de una suspensión y prórroga del asiento de presentación».

II

Presentada dicha instancia solicitando la cancelación del asiento de presentación en el Registro de la propiedad de Sitges, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En la calificación de la instancia de fecha dieciséis de Marzo de dos mil veintiuno suscrita por Don P. L. Y. S. en representación de Don F. J. C. T., Don B. C. T., Don J. R. C., Doña M. D. R. C. y Doña M. M. R. C., debidamente [sic] con firma debidamente legitimada en fecha dieciséis de Marzo de dos mil veintiuno por el Notario de Barcelona Don José Vicente Torres Montero, presentada a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del día dieciocho de Marzo de dos mil veintiuno, asiento 1706 del Diario 97 de este Registro de la Propiedad,

Hechos.

1.º Con fecha 18 de Marzo de 2021 se presenta en el libro Diario de Operaciones del Registro de la Propiedad de Sitges, con el número 1.706 del Diario 97, instancia privada de fecha 16 de marzo de 2021, con firma legitimada en la misma fecha por el notario de Barcelona D. José Vicente Torres Montero, por la que D. P. L. Y. S., en su calidad de apoderado de D. F. J. C. T., D. B. C. T., D. J. R. C., Dña. M. D. R. C. y Dña. M. M. R. C., solicita la "cancelación registral" del asiento de presentación número 1.978 del tomo 95 del Libro Diario, que en notas simples expedidas por este Registro relativas a las fincas 20.967, 20.968, 20.969, 20.976 y 20.977 de Sitges, propiedad de sus representados, consta como suspendido y prorrogado, toda vez que en dichas notas «no se indica el motivo de la suspensión ni se identifica la demanda a cuya resolución se condiciona la citada prórroga». De igual manera en el expositivo IV del citado escrito indica que «en los historiales registrales de las fincas no consta practicada anotación preventiva de demanda alguna... la interposición de recurso gubernativo o judicial frente a una eventual calificación negativa o, en general, el acaecimiento de una causa que habilite la existencia de una suspensión y prórroga del asiento de presentación».

2.º Con fecha 15 de Julio de 2020 se extiende asiento de presentación número 1.978 del tomo 95 del Diario de Operaciones en el que consta: Gesad Sociedad de Gestión SLP presenta a las quince horas instancia suscrita el día veintiséis de febrero del año dos mil veinte por don A. G. M., representante y abogado de Have Confidence, S.L. como acreedora hipotecaria, debidamente legitimada por la notario de Madrid, Doña Alicia Velarde Valiente, el día 4 de marzo de dos mil veinte, y que se presenta junto con escritura de préstamo con garantía hipotecaria con el número de protocolo 2.679 otorgada el día 5 de diciembre de dos mil dieciocho por el notario de Madrid Doña

Cristina Caballería Martel y junto con diligencia de fecha 6 de marzo del año dos mil diecinueve, de la misma Notario, en la que se distribuye la hipoteca de 800.000 euros de principal que consta en la escritura antes citada, sobre las fincas números 20.967, 20.968, 20.976, 20.977 y 20.979 del término municipal de Sitges.

3.º Con fecha 27 de julio de 2.020 se extiende nota al margen del asiento de presentación número 1.978 en la que se hace constar: "Calificado el documento con defectos archivado con el número 1853, conforme a lo dispuesto en el art.º 323 de la L.H. el asiento de presentación ha quedado prorrogado por el plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo".

4.º Con fecha 7 de agosto de 2.020 se extiende nota al margen del asiento de presentación número 1.978 en el que consta: "Practicada la última notificación a fecha de hoy. Retirado el documento".

5.º Con fecha 16 de octubre de 2.020 se presenta en el Registro de la Propiedad de Sitges por D. A. G. M. copia del escrito de fecha 7 de octubre de 2.020 dirigido al Juzgado de Primera Instancia de Vilanova y la Geltrú que por turno corresponda mediante el que formula "Demanda de juicio verbal de rectificación de asiento registral y calificación registral" contra Doña E. G. I. relativa al asiento de presentación 1.978 del Diario 95, no estando conforme con la calificación negativa de los documentos a que dicho asiento se refiere, solicitando la prórroga del asiento de presentación 1978 hasta la resolución de la demanda interpuesta. Dicho escrito va acompañado del Recibo de solicitud de asunto judicial número 202000256007 de fecha 7 de octubre tramitado por la Sección Civil del Servicio común del registro de Vilanova y la Geltrú.

6.º Con fecha 16 de octubre de 2.020 se extiende nota al margen del asiento 1978 en el que consta: "Presentado el día 16 de octubre de 2.020 por D. A. G. M., en nombre y representación de la sociedad Have Confidence S.L., recurso interpuesto en la Sección Civil del Servicio común del registro de Vilanova y la Geltrú con fecha 7 de octubre de 2.020, constando como demandada Doña E. G. I. y demandante la sociedad Have Confidence S.L., número 6 del libro de entrada de este Registro, por lo que de conformidad con los artículos 66, 327 y siguientes de la Ley Hipotecaria queda prorrogado el adjunto asiento hasta la resolución de la demanda. Clase de registro 10601 - Juicio ordinario (resto de casos). Sitges 16 de octubre de 2.020".

Vistos los Artículos 17, 66, 222, 323, 327 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho.

Primero. El art.º 66 de la Ley Hipotecaria establece que: "Los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente", añadiendo en su párrafo tercero "En el caso de recurrir contra la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva".

En el presente caso la Registradora interina calificó negativamente con fecha 27 de julio de 2020 una instancia de distribución de préstamo hipotecario acompañado de escritura de hipoteca presentado por la sociedad Have Confidence S.L. y que gravaba las fincas anteriormente relacionadas. Consecuencia de ello, de conformidad con el art.º, 323 de la Ley Hipotecaria se prórroga el asiento de presentación "Si la calificación fuere negativa... se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación".

Dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación se presentó por el representante de la sociedad Have Confidence S.L. escrito de interposición de demanda contra la calificación negativa de los documentos presentados bajo el asiento 1.978 del libro 95 solicitándose la prórroga del mismo. Consecuencia de ello se hizo constar por

nota al margen tanto el recurso judicial como la prórroga del asiento hasta su resolución definitiva. (art.º 66 LH).

Segundo. Esta situación se pone de manifiesto en las notas simples expedidas de conformidad con la previsión contenida en el art.º 222 de la Ley hipotecaria que establece "La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos... Deberá reproducir... o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación...".

Resolución: Por todo ello, vistos los artículos 17, 66, 222, 323, 327 y siguientes de la Ley Hipotecaria resuelvo denegar la solicitud de cancelación de la prórroga del asiento de presentación número 1.978 del libro Diario 95 por constar interpuesto recurso judicial contra la calificación negativa de los documentos a que dicho asiento se refiere y no acreditarse su resolución definitiva.

Prórroga del asiento de presentación: Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación ha quedado prorrogado por el plazo de sesenta días y se ha practicado las notificaciones al presentante.

La anterior nota de calificación podrá (...)

Sitges a veinticuatro de Marzo del año dos mil veintiuno (firma ilegible). El Registrador: Juan Segoviano Astaburuaga.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. L. Y. S., abogado, en nombre y representación de doña M. M., doña M. D. y don J. R. C. y don B. y don F. J. C. T., interpuso recurso el día 16 de abril de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Antecedentes de hecho.

I. En virtud de la escritura autorizada en fecha 30 de mayo de 2016 por el notario de Sitges, Don Vicente Pons Llácer, bajo el número 717 de su protocolo, y de la escritura complementaria de la misma fecha bajo el número 718 de su protocolo, D. J. C. cedió a título de permuta a la mercantil "Oasis View, SL" 6 fincas ubicadas en la localidad barcelonesa de Sitges, registrales números 20.967, 20.968, 20.969, 20.976, 20.977 y 20.979. La contraprestación, consistente en la construcción de una vivienda unifamiliar en cierta parcela, fue garantizada con condición resolutoria expresa. La escritura, así como la indicada condición resolutoria, fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Sitges el día 25 de mayo de 2018.

II. El cedente, D. J. C., falleció el día 16 de julio de 2018, designando como sucesores a mis poderdantes, así como a Doña A. C. T.

III. La entidad "Have Confidence, SL" y la mercantil "Oasis View, SL" otorgaron en fecha 5 de diciembre de 2018 una escritura de préstamo ante la notaria de Madrid, Doña Cristina Caballería Martel, bajo el número 26798/18 de su protocolo, por un principal de 800.000,00 euros, que fue garantizado mediante hipoteca a constituir sobre las citadas 6 fincas. La escritura fue objeto de calificación negativa y, al no ser subsanada en plazo, el asiento de presentación fue cancelado por caducidad.

IV. La escritura de manifestación y aceptación de la herencia de D. J. C. fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Sitges el día 30 de abril de 2019.

V. El día 24 de mayo de 2019 los causahabientes del cedente otorgan ante el notario de Barcelona Don José Vicente Torres Montero una escritura de resolución de la permuta formalizada con la mercantil "Oasis View, SL", bajo el número 1571 de su protocolo. Esta escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Sitges el 24 de mayo de 2019, motivando el asiento de presentación 908 y diario n.º 93.

VI. El día 30 de julio de 2019 la entidad "Have Confidence, SL" presenta de nuevo en el Registro de la Propiedad la escritura de préstamo hipotecario. La calificación y, en su caso, inscripción de dicho título quedó suspendida al hallarse pendiente la del título

anterior, es decir, la relacionada escritura de resolución de la permuta (la cual finalmente no fue objeto de inscripción al iniciar los causahabientes de los cedentes un período de negociación con la mercantil "Oasis View, SL").

VII. En fecha 9 de diciembre 2019 se presenta de nuevo en el Registro de la Propiedad la escritura de préstamo hipotecario, que en esta ocasión fue objeto de calificación negativa al no hallarse distribuida la hipoteca entre las fincas garantizadas.

VIII. Mediante escritura autorizada en fecha 10 de enero de 2020 por el notario de Barcelona Don José Vicente Torres Montero, se formaliza una escritura que tiene por objeto prorrogar el cumplimiento de la contraprestación hasta el 30 de julio 2020, bajo el número 26 de su protocolo, ampliándose asimismo la duración de la condición resolutoria hasta finales de año. La escritura fue objeto de inscripción el 8 de junio de 2020.

IX. El acreedor hipotecario –"Have Confidence, SL"– suscribe el 26 de febrero de 2020 la instancia de distribución de la responsabilidad hipotecaria, debidamente legitimada por la Notario de Madrid, Doña Alicia Velarde Valiente, el día 4 de marzo de 2020.

X. La instancia se presenta en el Registro de la Propiedad de Sitges el día 17 de marzo de 2020 motivando asiento de presentación. Finalmente, se inscribe la hipoteca y la instancia de distribución de hipoteca en fecha 12 de mayo de 2020.

XI. La entidad "Have Confidence, SL", presenta de nuevo los títulos ya despachados en el Registro de la Propiedad, que se asientan el día 15 de julio de 2020 con el número 1978 del tomo 95 del Diario de Operaciones.

XII. El día 27 de julio de 2020 la Registradora de la Propiedad acuerda de oficio cancelar las inscripciones hipotecarias ya practicadas, extendiendo al pie de dichos documentos una nota de calificación negativa. El asiento de presentación número 1978 del Diario 95 quedó prorrogado, por aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria, durante 60 días a contar desde el 7 de agosto de 2020, fecha en la que se le notificó la calificación negativa a la sociedad presentante. Es decir, la Registradora inscribe una hipoteca y posteriormente la cancela de oficio y la califica negativamente.

XIII. En fecha 29 de julio de 2020 los causahabientes del cedente formalizaron ante el notario de Barcelona Don José Vicente Torres Montero nueva escritura de resolución del contrato de permuta, bajo el número 1.347 de su protocolo.

XIV. Tras la realización de los trámites y notificaciones precisos, la escritura de resolución se presenta en el Registro de la Propiedad Sitges el día 21 de septiembre de 2020, motivando el asiento de presentación n.º 118 y diario n.º 96.

XV. La escritura, finalmente, se inscribe el día 24 de septiembre 2020; es decir, hallándose aún vigente el asiento de presentación número 1978 del Diario 95. A consecuencia de la resolución contractual, el dominio de las fincas números 20.967, 20.968, 20.969, 20.976 y 20.977 de Sitges quedó inscrito a favor los causahabientes del cedente.

XVI. El día 7 de octubre de 2020 la entidad "Have Confidence, SL" interpone una demanda frente a la Registradora de la Propiedad, D.^a Estefanía González Ibáñez (...), solicitando conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria la rectificación de las cancelaciones registrales de la hipoteca y de la distribución de responsabilidad hipotecaria y, con ello, la reviviscencia de los asientos que se llevaron a cabo el día 12 de mayo de 2020

XVII. En la citada demanda se solicita, en el otrosí digo segundo, la adopción judicial de la medida cautelar consistente en la anotación preventiva de la demanda interpuesta. Hasta la fecha no consta que haya sido acordada judicialmente la medida cautelar y, en todo caso, en el historial jurídico de las fincas no consta reflejada anotación preventiva alguna.

XVIII. El día 16 de octubre de 2020 se presenta en el Registro de la Propiedad de Sitges una copia del escrito de demanda presentado en el Juzgado y seguidamente la Registradora acuerda ("de conformidad con los artículos 66, 327 y siguientes de la Ley Hipotecaria"; es decir, atribuyendo erróneamente a dicha demanda una naturaleza propia

de un recurso gubernativo o judicial) prorrogar el asiento de presentación número 1978 del Diario 95 "hasta la resolución de la demanda". No tratándose de un recurso, la prórroga del asiento de presentación tampoco tiene ninguna justificación.

XIX. El día 18 de marzo de 2021 esta parte presenta una instancia en la que se solicita de forma expresa la cancelación del asiento de presentación número 1978 del Diario 95 al hallarse prorrogado sin sustento jurídico, petición que se deniega mediante la nota de calificación de fecha 24 de marzo de 2021 que por la presente se recurre.

Fundamentos jurídicos.

Primero. La mercantil "Have Confidence SL" ha entablado contra la Registradora de la Propiedad, D.^a Estefanía González Ibáñez, un procedimiento judicial de rectificación del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y no el recurso previsto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Como se refleja con claridad en la propia demanda (...), la pretensión de la entidad demandante es la restauración del asiento de hipoteca que la Registradora de la Propiedad canceló tras haber inscrito en un primer momento. Se trata, por tanto, de un procedimiento dirigido a obtener una resolución judicial que declare la nulidad de la cancelación practicada y que, como tal, carece de virtualidad para prorrogar y/o suspender el asiento de presentación hasta su finalización, efecto éste que la Ley atribuye exclusivamente a los recursos contra la calificación (artículos 66 y 327 de la Ley Hipotecaria, 432.1 a) y 436 del Reglamento Hipotecario).

Las rectificaciones registrales se practican conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en dicha norma.

Pues bien, la publicidad registral de un procedimiento del artículo 40 de la Ley Hipotecaria en solicitud de declaración judicial de nulidad de una cancelación registral, viene dada por la anotación de dicha demanda de nulidad. Así está previsto de forma expresa en el artículo 182 del Reglamento Hipotecario, al disponer que "siempre que se litigue sobre la ineficacia de alguna cancelación podrá tomarse anotación preventiva de la demanda con arreglo a lo dispuesto en el artículo 139", precepto éste que es el que desenvuelve la anotación preventiva de demanda de propiedad establecida en el número 12 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

No en balde, es precisamente la anotación preventiva de la demanda la medida cautelar que la citada mercantil solicita en el otrosí digo segundo de la demanda; medida cautelar que lógicamente resultaría del todo innecesaria si el procedimiento iniciado hubiera sido un recurso frente a la calificación registral.

No debe obviarse que, tal y como confirma reiteradísima doctrina de la Dirección General (véase por todas, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de octubre de 2020), el recurso gubernativo no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 de la Ley Hipotecaria. 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 propios Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Segundo. El mantenimiento artificial e injustificado de la vigencia del asiento de presentación número 1978 del Diario 95 provoca una alteración de los principios hipotecarios contenidos en los artículos 34. 40 y 97 de la ley Hipotecaria.

En efecto, la cancelación registral llevada a cabo por la Registradora de la Propiedad determina que, por aplicación del artículo 97 de la Ley Hipotecaria, el derecho de hipoteca se presume extinguido, frente a mis representados y frente a terceros. La

vigencia mediante prórroga injustificada del relacionado asiento de presentación es un antijurídico intento de perjudicar a los eventuales terceros que adquieran algún derecho sobre la finca en cuestión.

Por aplicación de los artículos 34 y 40 de la Ley Hipotecaria, ante la ausencia de la correspondiente anotación preventiva de demanda, en ningún caso la rectificación judicial solicitada por la mercantil "Have Confidence SL" debiera perjudicar los derechos que adquieran terceros a título oneroso y de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

Tercero. Si el asiento de presentación número 1978 del Diario 95 se hallara realmente suspendido y/o prorrogado no se hubiera despachado el título contradictorio posterior.

La prioridad registral en la fijación del rango de los derechos inscritos es un principio esencial del sistema registral español. En tanto no haya culminado el procedimiento registral del título presentado antes, no puede continuar el procedimiento registral iniciado con la presentación posterior de otro título, por lo que las inscripciones se han de practicar por el riguroso orden de presentación de los respectivos títulos, y ello con independencia de la naturaleza de los documentos en cuestión. En ocasiones el título anterior será irrelevante para la calificación y despacho del segundo. Pero, en otras, no ocurrirá así y ello aun tratándose de títulos que no sean títulos previos uno de otro.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas ocasiones (véanse. Resoluciones de 26 de julio de 1988, 18 de julio de 2011, entre otras) tiene declarado que más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, cuando determina que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo.

Recientemente, la Resolución de 18 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, establece con claridad la doctrina que debe seguirse en estos supuestos:

– Recurrida la calificación de un título presentado en el Registro, queda prorrogado el asiento de presentación del mismo y por ende se produce la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriores contradictorios o conexos (artículo 111.3 del Reglamento Hipotecario).

– Cuando existe un asiento de presentación anterior y vigente, debe aplazarse el despacho de los títulos presentados con posterioridad (artículos 111.3 y 432.2 del Reglamento Hipotecario y 18.2 de la Ley Hipotecaria).

Cuando existe un asiento de presentación anterior prorrogado como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo sino que hay que suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación de forma que se respete el principio de prioridad esencial en nuestro derecho registral y al mismo tiempo quedan debidamente protegidos los derechos de quien presentó con posterioridad.

– Esta suspensión afecta a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores (art. 17.2 de la Ley Hipotecaria).

En la aplicación de la doctrina apuntada al presente caso, cabe recordar que la escritura de resolución de permuta autorizada en fecha 29 de julio de 2020 por el Notario de Barcelona, D. José Vicente Torres Montero, en cuya virtud mis representados readquirieron la propiedad de las fincas, fue presentada en el Libro Diario con

posterioridad al prorrogado asiento de presentación número 1978 del Diario 95, no obstante lo cual fue objeto de despacho (motivando la inscripción 7.ª de sus respectivos historiales registrales).

Como ya advertíamos en la instancia en solicitud de cancelación del asiento de presentación, se observa sin duda alguna que la fecha de dicho asiento es anterior a la que motivó la escritura de resolución de permuta, y que su contenido resulta a todas luces incompatible con el del título resolutorio, lo cual en buena lógica jurídica hubiera debido impedir el despacho de este último por aplicación del repetido principio de prioridad formal y material que consagra el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, no sólo no se suspendió o aplazó la calificación de la escritura de resolución de permuta, sino que –durante la vigencia del indebidamente prorrogado asiento de presentación número 1978 del Diario 95– se inscribió el documento en fecha 24 de septiembre de 2020, ante lo cual sólo cabe deducir que la vigencia mantenida del repetido asiento de presentación responde a razones no amparadas por el ordenamiento hipotecario.

Por todo lo anterior

Solicita

1. Que se tenga por presentado este escrito, así como los documentos que se acompañan y se tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la indicada calificación denegatoria del Registrador de la Propiedad de Sitges.

2. Que previos los oportunos trámites se dicte resolución estimando el recurso y revocando, en consecuencia, la nota de calificación recurrida, oficiándose al Registrador de la Propiedad de Sitges a fin de que proceda a cancelar registralmente el asiento de presentación número 1978 del tomo 95 del Libro Diario, que fue prorrogado sin justificación legal.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 29 de abril de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 18 de febrero, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 7 y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril de 2018 y 2 de enero, 22 de julio, 27 de septiembre, 31 de octubre y 5 y 22 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020.

1. En el Registro de la Propiedad consta un asiento de presentación –previo a otros títulos presentados con posterioridad– que ha sido suspendido y prorrogado por haberse interpuesto demanda contra la calificación. Por instancia privada se solicita ahora la cancelación registral del mismo toda vez que impide el despacho de títulos posteriores y dado que no se indica el motivo de la suspensión ni se identifica la demanda a cuya resolución se condiciona la citada prórroga. El recurrente entiende que no se ha adoptado judicialmente medida cautelar alguna y que no es procedente la prórroga. El registrador deniega la cancelación porque dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación se presentó escrito de interposición de demanda contra la calificación negativa de los documentos presentados bajo ese asiento de presentación, solicitándose la prórroga del mismo, por lo que se hizo constar por nota al margen tanto el recurso judicial como la prórroga del asiento hasta su resolución definitiva.

2. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada 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, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados. No puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales.

Sólo con la conformidad de todos los titulares de derechos inscritos o a través de una acción declarativa de rectificación del Registro (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), siendo parte todos los interesados, podrá llevarse a cabo la rectificación pretendida.

3. Estando el asiento de presentación, al igual que los demás asientos del Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (vid. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), no puede esta Dirección General determinar si la prórroga del asiento de presentación fue o no practicada correctamente, de manera que el cauce procedente es sólo la vía judicial conforme a lo que se ha expuesto anteriormente.

Por lo que, sin entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 17 de junio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.