

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11210 *Resolución de 27 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Granada n.º 2, por la que se suspende la calificación de una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Juan García Amezcua, notario de Atarfe, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Granada número 2, don Juan Lucas García Aponte, por la que se suspende la calificación de una escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Por don Antonio Juan García Amezcua, notario de Atarfe, se autorizó en fecha 20 de febrero de 2018 escritura pública de compraventa de inmueble.

Del contenido de dicha escritura es pertinente, a los efectos de la presente, hacer constar lo siguiente: «Solicitud registral.–Solicitan los señores comparecientes del señor registrador que practique los asientos oportunos en los libros de su cargo, y de mí el notario, conforme al artículo 249 del Reglamento Notarial, la remisión al registro competente de copia autorizada electrónica en el día de hoy o en su defecto, en el día hábil siguiente, a través del sistema de información central del Consejo General del Notariado, debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a fin de que dé lugar al correspondiente asiento de presentación, y en caso de imposibilidad técnica, la presentación mediante telefax. Presentante.–Hacen constar los comparecientes que se considera como presentante de dicho título a don A. T. R., cuyos datos constan en la comparecencia de esta escritura. Copia en papel.–Me solicitan los comparecientes, para el supuesto de presentación telemática, que una vez recibidas las comunicaciones del registrador competente relativas al asiento de presentación y práctica o no de la inscripción, expida copia autorizada en soporte papel de esta escritura con las diligencias practicadas... Es copia autorizada electrónica exacta de su matriz, en la que queda anotada, que expido yo el notario autorizante, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001, a los solos efectos de su remisión al registro competente, de todo lo cual, en el mismo lugar y día de su otorgamiento, Doy Fe».

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acuerdo de suspensión de la calificación: datos entrada N.º Entrada: 1083 N.º Protocolo: 275/2018 Notario: Antonio Juan García Amezcua Datos Presentación Asiento: 750 Diario: 66 Fecha Presentación: 21/02/2018 Por la presente se pone en su conocimiento que la calificación del documento remitido telemáticamente por Ud. con fecha 20 de febrero de 2018 y que causó el asiento de presentación 750 del Diario 66 se halla suspendida en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1.–El documento fue remitido telemáticamente por el notario don Antonio Juan García Amezcua el 20 de febrero de 2018 después del cierre del horario de la oficina. El 21 de febrero la calificación del documento quedó suspendida al no constar acreditada la liquidación de los Impuestos correspondientes, conforme a lo establecido en los artículos Arts. 254, 255 y 256 de la

Ley Hipotecaria Artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, Artículos 104 y siguientes de la Ley reguladora de las Haciendas Locales de 5 de Marzo de 2004, y así se comunicó al remitente. 2.–Con fecha 27 de febrero de 2018 después del cierre del horario de la oficina fue remitida telemáticamente por el mismo notario la acreditación de la liquidación del Impuesto de Transmisiones y AJD, conforme a lo establecido en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria. 3.–Con fecha 21 de marzo de 2018 fue remitida telemáticamente por el mismo notario diligencia de subsanación de igual fecha acreditando la comunicación pertinente a los efectos del artículo 110.6 b) de la Ley reguladora de las Haciendas Locales de 5 de marzo de 2004. Si bien ya se ha acreditado el cumplimiento de los requisitos fiscales precisos para poder calificar el documento, se necesita aclaración expresa sobre si la remisión del documento que se hizo telemáticamente el 20 de febrero pasado lo fue a los solos efectos de causar asiento de presentación o también a efectos de la inscripción del acto o negocio jurídico en él formalizado. Es precisa dicha aclaración en base los siguientes hechos: -Al final del documento como epígrafe "solicitud registral" consta lo siguiente: Solicitan los señores comparecientes del señor Registrador, que practique los asientos oportunos en los libros de su cargo, y de mí el Notario, conforme al artículo 249 del Reglamento Notarial, la remisión al Registro competente de copia autorizada electrónica en el día de hoy o, en su defecto, en el día hábil siguiente, a través del Sistema de información central del Consejo General del Notariado, debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a fin de que dé lugar al correspondiente asiento de presentación, y en caso de imposibilidad técnica, la presentación mediante telefax». -A continuación de lo anterior como epígrafe «presentante» se recoge que «hacen constar los comparecientes que se considera como presentante de dicho título a don A. T. R., cuyos datos constan en la comparecencia de esta escritura». -En el formulario cumplimentado telemáticamente por el propio notario remitente a efectos de indicar los datos de identificación del documento para que tuviese entrada telemática en el Registro, se indica asimismo que el presentante no es el mismo notario sino el citado don A. T. R. -En la autorización de la copia autorizada electrónica se indica que la misma ha sido expedida por el notario «en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001, a los solos efectos de su remisión al Registro Competente». Esto es, se ha expedido para causar asiento de presentación en El Libro Diario del Registro, pero no para que, si procede por ser calificado positivamente, se practiquen también los correspondientes asientos en el Libro de inscripciones. El artículo invocado por el notario dispone que «1. Salvo indicación expresa en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de inscripción en los Registros de la propiedad, mercantiles o de bienes muebles podrán ser presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo. El notario deberá inexcusablemente remitir tal documento a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. El notario deberá dejar constancia de ello en la matriz o, en su caso, en el libro indicador». Por tanto, si se hubiera pretendido que el título remitido telemáticamente sirva también para causar las inscripciones y demás asientos que puedan ser procedentes en el correspondiente libro de inscripciones deberá indicarse expresamente. Por ello, unido al hecho de que el propio notario remitente indica expresamente que él no es el presentante sino que lo es don A. T. R., el que suscribe suspenda la calificación hasta que: O se aclare expresamente por el notario remitente que él es a su vez el presentante y que la designación como tal de don A. T. R. lo fue por error. O que el verdadero presentante, don A. T. R., aporte a este registro una copia del documento en soporte papel. La designación del presentante no es cuestión baladí pues en caso de ser persona distinta a la del notario autorizante, las vicisitudes del procedimiento registral deben tener lugar también, y sobre todo, en relación a dicho presentante (ténganse en cuenta por ejemplo lo previsto en los artículos 18, 19, 322 de la Ley Hipotecaria y artículos 427 y 433 del

Reglamento entre otros). Acuerdo Por todo lo expuesto he acordado suspender la calificación del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Juan Lucas García Aponte registrador/a de registro propiedad de Granada 2 a día trece de abril del año dos mil dieciocho».

III

Instada calificación sustitutoria, y correspondiendo por cuadro a la registradora de la Propiedad interina de Montefrío, doña Ana María Rodríguez López, recayó resolución confirmatoria de fecha 30 de abril de 2018. Dicha calificación fue notificada al notario autorizante el día 9 de mayo de 2018.

IV

Por diligencia de fecha 24 de mayo de 2018, el notario autorizante incorporó determinada declaración del presentante del documento siendo objeto de presentación el mismo día.

La inscripción del documento se llevó a cabo el día 14 de junio de 2018.

V

Contra la nota de calificación sustituida, don Antonio Juan García Amezcua, notario de Atarfe, interpuso recurso «a efectos doctrinales» el día 8 de junio de 2018 en virtud de escrito en el que alegó, resumidamente, lo siguiente: Primero.–Que de la escritura presentada resulta con toda claridad la designación de la persona del presentante del documento por lo que no debería existir ninguna duda al respecto, y Que en ningún momento resulta de la escritura la cualidad de presentante del notario autorizante sin perjuicio de que se recoge la solicitud de remisión del documento al Registro de la Propiedad de conformidad con el artículo 249 del Reglamento Notarial; Segundo.–Que la calificación confunde la persona del presentante y la del presentador; Que de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, la decisión de llevar a cabo la presentación telemática reside exclusivamente en los otorgantes del documento actuando el notario como vehículo a través del cual se lleva a cabo por tener atribuida dicha función; Que el propio Reglamento Hipotecario distingue entre la persona que aporta el documento y el presentante como persona esta última que solicita la práctica de los asientos registrales; Que si el notario autorizante fuera presentante tendría la facultad de desistir del asiento lo que evidentemente no ocurre; Que en el documento presentado se hace constar con toda claridad quien es la persona del presentante por lo que la calificación no deja de ser sorprendente, y Que, en consecuencia, no puede confundirse la persona del presentante, que está claramente determinada en la escritura, con la persona del presentador que es el notario a quien se le solicita la remisión telemática y que es el único con dicha facultad, y Tercero.–Que de la propia calificación sustitutoria resulta con claridad la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado expresada en su Resolución de 19 de enero de 1988 sobre el ámbito de la rogación, rogación que es explícita en la escritura sin perjuicio de las actuaciones de los interesados, posteriores a la presentación, de las que resulta con toda claridad su voluntad de inscribir.

VI

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 19 de junio de 2018, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 21, 24, 40 y 327 de la Ley Hipotecaria; 107, 108, 110 y 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificado por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre; 418 y 425 del Reglamento Hipotecario; 249 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y 5 de mayo y 28 de octubre de 2006, 1 de marzo y 19 de abril de 2006, 4 de junio y 28 y 29 de septiembre de 2007, 5, 11 y 27 de febrero de 2008, 12 y 20 de enero de 2012, 13 de junio de 2013, 13 de junio de 2014, 1 de julio de 2015 y 8 de mayo de 2017.

1. Por el notario autorizante de una escritura pública de compraventa se remite por vía telemática al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica resultando de la misma que los comparecientes designan a un presentante, que no es el notario autorizante, y que solicitan del registrador de la propiedad la práctica de los asientos que correspondan. En el pie de expedición de la copia autorizada electrónica se hace constar que se expide en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001, a los solos efectos de su remisión al registro competente. El registrador suspende la calificación porque en las circunstancias expuestas es preciso que se indique expresamente que el título remitido telemáticamente sirva también para causar las inscripciones y demás asientos que puedan ser procedentes y no sólo para causar el asiento de presentación. Fundamenta su decisión en que la copia autorizada electrónica ha sido expedida para causar asiento de presentación en El Libro Diario del Registro, pero no para que, si procede por ser calificado positivamente, se practiquen también los correspondientes asientos en el Libro de inscripciones. Tras la incorporación de una diligencia por parte del notario autorizante el registrador califica positivamente e inscribe en el Registro de la Propiedad. Con posterioridad a la remisión de la diligencia el notario recurre en los términos que se han hecho constar en los hechos y al amparo de la doctrina de este Centro Directivo que afirma que el objeto de recurso no es la inscripción practicada sino la calificación del registrador (por todas, y entre las más recientes Resoluciones de 8 de mayo y 12 de junio de 2018).

2. La paulatina adaptación de los sistemas notariales y registrales españoles al desarrollo de las denominadas nuevas tecnologías tuvo un momento de inflexión con la Ley 24/2001, de 27 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social cuyo artículo 107 estableció que: «Los notarios y los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles dispondrán obligatoriamente de sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información».

Dicha exigencia se complementó con la obligatoriedad para ambos cuerpos de funcionarios de disponer para la adecuada prestación de sus funciones públicas de firma electrónica reconocida (artículo 108), así como de integrarse en sus respectivas redes telemáticas (artículo 107.2); redes cuya creación y gestión quedó a cargo de sus respectivas organizaciones corporativas de modo que permitiera la debida interconexión entre sus miembros y de las redes entre sí.

La creación y mantenimiento de las redes de comunicación telemática tenía por objeto, junto al mecanismo de firma electrónica reconocida, permitir el flujo de transmisión de información entre ambas corporaciones y entre sus miembros así como con distintas administraciones públicas en un ambiente de seguridad (artículo 110.1 de la misma ley). Entre dichas funciones tiene especial trascendencia práctica la relativa a la presentación de documentación a los efectos de su toma de razón en los términos previstos en el artículo 108.2: «La emisión, transmisión, comunicación y recepción de

información que permita la presentación de títulos notariales en los diferentes Registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, así como el envío de cuanta notificación, calificación y comunicación deban dirigir éstos a los notarios se realizará mediante los Sistemas de Información corporativos de cada organización debidamente conectados».

3. El artículo 112.1 de la ley (redactado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27.5 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre), desarrolla el modo en que dicha función ha de llevarse a cabo: «Salvo indicación expresa en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de inscripción en los Registros de la propiedad, mercantiles o de bienes muebles podrán ser presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo. El notario deberá inexcusablemente remitir tal documento a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. El notario deberá dejar constancia de ello en la matriz o, en su caso, en el libro indicador».

Esta Dirección General (vid. Resoluciones de 4 de junio de 2007 y 11 y 27 de febrero de 2008), ha insistido en el hecho de que el precepto transcrito (así como el artículo 249 del Reglamento Notarial), impone al notario la obligación de remitir copia autorizada electrónica al registro competente introduciendo, frente al régimen existente hasta entonces, un régimen nuevo y especial que le convierte en presentante «ex lege» del documento autorizado y siempre que se cumpla la doble condición de que el interesado desee que el título se inscriba y que no exima al notario de su obligación de presentación telemática. Como resulta de la regulación legal sólo si el interesado de modo expreso manifiesta su voluntad en contrario el notario debe abstenerse de llevar a efecto la remisión y presentación del documento autorizado.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente no existe disputa sobre esta circunstancia. Tanto el registrador como el notario recurrente aceptan que la remisión de la copia autorizada electrónica cumplió la previsión legal en el sentido de provocar el oportuno asiento de presentación. La disensión reside en la interpretación que de tal hecho llevan a cabo pues mientras el registrador entiende que, en las circunstancias del supuesto de hecho ya relatadas, es precisa una manifestación expresa de que la remisión para la presentación incluye la voluntad de inscribir, el notario recurrente entiende que la misma no es necesaria.

4. Esta Dirección General (Resolución de 20 de enero de 2012), ha puesto de manifiesto cómo la legislación hipotecaria, en beneficio de los usuarios del sistema, trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral facilitando su agilidad, sencillez y celeridad; especialmente en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado -de forma que la representación a que alude el párrafo d) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción-, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento (...)».

En desarrollo de dicha doctrina y ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998, esta Dirección ha afirmado que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya práctica se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006).

De acuerdo con las consideraciones anteriores, puede afirmarse que la solicitud de presentación lleva implícita la solicitud de inscripción y que esta comprende la totalidad de los actos o derechos susceptibles de causar asiento; puede, en suma, sostenerse que las normas sobre presentación y rogación deben interpretarse a favor de que se produzcan el mayor número posible de efectos en beneficio del interesado. En consecuencia, la presunción debe ser la contraria a la que entiende el registrador en su acuerdo: salvo que expresamente se afirme lo contrario, la solicitud de presentación implica la de inscripción sin que sea exigible una expresa manifestación al respecto.

5. En el expediente que da lugar a la presente consta de manera expresa la solicitud al notario autorizante de que remita copia autorizada electrónica al Registro de la Propiedad y precisamente para que cause asiento de presentación. Consta explícitamente, como exige el artículo 112 de la Ley 24/2001, que el notario remitente no sea tenido como presentante del documento con señalamiento de persona concreta para que sea tenido por tal y consta, finalmente, la rogación al registrador de que practique los asientos que correspondan. A lo anterior se añade la solicitud al notario autorizante de que, una vez inscrito el derecho o derechos contenidos en la copia autorizada electrónica, expida copia en papel con expresión de las diligencias de práctica de asientos que se hayan llevado a cabo. El notario lleva a cabo el encargo mediante la remisión de copia electrónica autorizada en cuyo pie se hace constar su finalidad.

Del conjunto de hechos expuestos resulta con claridad que la voluntad de los interesados, cuya satisfacción debe ser el criterio de interpretación, es que la copia electrónica de escritura pública se remita de forma telemática al Registro de la Propiedad, que cause asiento de presentación, que se tenga por presentante a la persona expresamente señalada al efecto, que se lleven a cabo las inscripciones que correspondan y que, con posterioridad, el notario autorizante expida copia en papel con expresión de las diligencias de toma de razón de asientos que se hayan llevado a efecto. En suma, no existe confusión sobre la intención de las partes ni necesidad de que se solicite de forma expresa un consentimiento para que se practiquen los asientos de inscripción que resulten pertinentes.

Procede la estimación del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 27 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.