

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9473 *Resolución de 24 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almería n.º 3 a presentar una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J. F. R. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Almería número 3, don César Alfonso Frías Román, a presentar una instancia privada.

Hechos

I

El día 21 de diciembre de 2018 se presentó por correo certificado en el Registro de la Propiedad de Almería número 3 escrito suscrito el día 20 de diciembre de 2018 por don J. F. R. S., acompañado de copia de distintos documentos, y en el cual, tras distintas manifestaciones en él contenidas, solicitaba del registrador que «se deniegue la anotación preventiva de embargo promovida por la Diputación Provincial de Almería mediante Diligencia de Embargo de fecha 23-11-2018 en este Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería a favor del Ayuntamiento de Rioja y del Ayuntamiento de Pechina» por ser contraria a derecho y lesiva a sus intereses, y todo ello respecto de las fincas registrales números 2.424 y 4.376 del término de Gádor.

II

El citado escrito causó asiento en el Libro de Entrada del Registro de la Propiedad de Almería número 3, procediendo el registrador de la Propiedad a comunicar al presentante la siguiente decisión:

«(...) Pues bien, en relación con el citado escrito, que no causó asiento en el Libro Diario de Operaciones, pongo en su conocimiento lo siguiente:

I. Que según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (véanse Resoluciones de 11 de Mayo de 1999 y 10 de Septiembre de 2011) el asunto de referencia no puede ponerse en consideración por el Registrador en su calificación al no tener por objeto la práctica de una operación registral, sino precisamente lo contrario trata de evitarla.

Y es que el Registrador en la calificación de los documentos que se presenten a inscripción no debe tomar en consideración otros documentos presentados no con el fin de obtener una determinada inscripción, sino de advertir, ilustrar o incluso condicionar o influir en la calificación de aquel. Dicho de otro modo, en su calificación el Registrador no puede tomar en consideración informaciones extrarregistrales, sea por conocimiento directo, sea por otros documentos que si bien obran en el Registro, hayan sido aportados con fin distinto al de su inscripción. En este sentido se pueden citar, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de enero; 5 de marzo y 24 de junio de 2005; 15 de septiembre de 2016; 14 de diciembre de 2013 y la reciente de 10 de mayo de 2018.

II. En cualquier caso Vd, como interesado, tiene siempre abierta la vía administrativa o jurisdiccional para impugnar la validez o nulidad del acto cuyo acceso registral considere improcedente; solicitando, en su caso, la adopción de las medidas cautelares que impidan que la inscripción o anotación tengan lugar. En este sentido los

artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria previenen [sic] los recursos judiciales que los interesados pueden plantear sobre la validez o nulidad de los títulos cuya inscripción se pretenda.

III. Finalmente, y como interesado, sin perjuicio de lo anterior le comunico que en esta fecha no ha sido presentado en este Registro mandamiento alguno por el que se ordene la anotación preventiva de embargo de las fincas de referencia por la Diputación Provincial de Almería.

Y para que conste firmo la presente en Almería a 2 de enero de 2019. El registrador (firma ilegible) Fdo: César A. Frías Román.»

III

Don J. F. R. S. interpuso recurso el día 1 de marzo de 2019 ante la Dirección General de los Registros y del Notariado atendiendo a los siguientes argumentos:

«I. Hechos (...)

II. Fundamentos de Derecho

Único.—Infracción de las normas del Derecho estatal y del Derecho supranacional.

Este recurso gubernativo se dirige frente a la nota de calificación de fecha 02-01-2019 y notificada en fecha 01-02-2019 del señor registrador del Registro de la Propiedad N.º3 de Almería y las Resoluciones de la Dirección de los Registros y del Notariado que en ella se citan, habiendo sido interpuesto dentro del plazo un mes legalmente establecido para ello, finalizando este plazo el próximo día 01-03-2019 (art. 326 LH), por incurrir a juicio de este recurrente en infracción y/o vulneración de lo dispuesto en los arts. 2.3 PIDCP, 1 3 CEDH/LF, 9, 24 y 103.1 CE, 18 LH, 100 RH, 47 CDFUE y jurisprudencia del TC, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 324 y ss LH.

Por escrito de fecha de Correos 20-12-2018 este recurrente puso en conocimiento del Registro de la Propiedad N.º3 de Almería que la Diputación Provincial de Almería había procedido al embargo de las fincas registrales 2424 y 4376 del Registro de la Propiedad N.º3 de Almería, por unos tributos y sanciones que se encontraban prescritos al haber transcurrido el plazo de 4 años del cual dispone la Administración para reclamar las deudas tributarias, conforme a lo dispuesto en los arts. 66 y ss de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y jurisprudencia del Tribunal Supremo recogida en las SSTs de 27 de enero de 2012, RC. 23/2010, Sala 3.ª, FJ-1; de 9 de enero de 2014, RC. 3093/2012, Sala 3.ª, FJ-1 y jurisprudencia del Tribunal Constitucional recogida en el ATC 346/2006, de 9 de octubre, FJ-2, entre muchísimas otras resoluciones judiciales. Por Resolución de fecha 02-01-2019 del señor registrador del Registro de la propiedad N.º3 de Almería, se puso en conocimiento de este recurrente que se había recibido el anterior escrito y que el señor registrador en su calificación de documentos no puede tomar en consideración informaciones extrarregistrales, sea por conocimiento directo, sea por otros documentos que si bien obran en el Registro o hayan sido aportados con un fin distinto al de su inscripción, citando de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11-05-1999, 10-09-2011, 02-01-2005, 05-03-2005, 24-06-2005, 15-09-2016, 14-12-2013 y la reciente de 10-05-2018 que en este mismo sentido se pronuncian. Debiéndose tener en cuenta, por otro lado y en un sentido absolutamente contrapuesto a la anterior doctrina, que el señor registrador es competente para calificar la adecuación de la legalidad, basándose en los principios constitucionales que le llevan a firmar la supeditación de la inscripción de las resoluciones administrativas o judiciales a la previa comprobación de que en el procedimiento en el que se dictan esas resoluciones que afectan a los títulos registrales, se haya tenido en cuenta la intervención prevista en la Ley, con el fin de evitar la indefensión de los titulares de los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la

Propiedad o la arbitrariedad de los poderes públicos (arts. 9.3, 24 y 103.1 CE), conforme a lo dispuesto en los arts. 18 LH y 100 RH y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26-01-2004, 23-07-2011, 05-07-2013, 11-10-2013, 29-10-2013 y 13-02-2014 que se pronuncian en este otro sentido.

La Resolución del Sr. Registrador impugnada y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida en las Resoluciones de fecha 11-05-1999, 10-09-2011, 02-01-2005, 05-03-2005, 24-06-2005, 15-09-2016, 14-12-2013 y 10-05-2018, que en la misma se cita, deben ser impugnadas, por cuanto consideramos que son contrarias a derecho y lesivas al interés general, al impedir a los ciudadanos poder denunciar ante el registrador las vulneraciones que hayan sufrido en el procedimiento administrativo o judicial del cual surjan las resoluciones que deben ser inscritas en el Registro de la Propiedad, así como que impide al Registrador de la Propiedad poder comprobar por sus propios medios la legalidad de estas resoluciones, lo cual consideramos que es absolutamente contrario principalmente a lo dispuesto en los citados arts. 2.3 PIDCP, 13 CEDHLF, 9, 24 y 103.1 CE, 18 LH, 100 RH, 47 CDFUE, jurisprudencia del Tribunal Constitucional y a las otras Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26-01-2004, 23-07-2011, 05-07-2013, 11-10-2013, 29-10-2013 y 13-02-2014 que se pronuncian en un sentido absolutamente contrapuesto, puesto que obligan al registrador a comprobar la legalidad de las resoluciones que deben acceder al Registro de la Propiedad antes de proceder a su inscripción, pudiéndose denegar la inscripción de las mismas si se han vulnerado derechos constitucionales o infringido el principio de legalidad.

El art. 2.3 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos dispone:

"3. Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a garantizar que:

- a) Toda persona cuyos derechos o libertades reconocidos en el presente Pacto hayan sido violados podrá interponer un recurso efectivo, aun cuando tal violación hubiera sido cometida por personas que actuaban en ejercicio de sus funciones oficiales;
- b) La autoridad competente, judicial, administrativa o legislativa, o cualquiera otra autoridad competente prevista por el sistema legal del Estado, decidirá sobre los derechos de toda persona que interponga tal recurso, y desarrollará las posibilidades de recurso judicial;
- c) Las autoridades competentes cumplirán toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso."

El art. 13 del Convenio Europeo de Derechos Humanos y Libertades Fundamentales dispone:

"Toda persona cuyos derechos y libertades reconocidos en el presente Convenio hayan sido violados tiene derecho a la concesión de un recurso efectivo ante una instancia nacional, incluso cuando la violación haya sido cometida por personas que actúen en el ejercicio de sus funciones oficiales."

El art. 9 de la Constitución Española dispone:

"1. Los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico.

2. Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social.

3. La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos."

El art. 24 de la Constitución Española dispone:

"1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión.

2. Asimismo, todos tienen derecho al Juez ordinario predeterminado por la ley, a la defensa y a la asistencia de letrado, a ser informados de la acusación formulada contra ellos, a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías, a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, a no declarar contra sí mismos, a no confesarse culpables y a la presunción de inocencia. (...)"

El art. 103.1 de la Constitución Española dispone:

"1. La Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho."

El art. 18 de la Ley Hipotecaria dispone:

"Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro."

El art. 100 del Reglamento Hipotecario dispone:

"La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro."

Por todas las anteriores, citaremos de La Resolución de fecha 15-09-2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado que dispone en su fundamento jurídico quinto.—"A la misma conclusión se llega por la aplicación de la reiterada doctrina de este Centro Directivo según la cual en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles, al igual que no pueden tenerse en cuenta hechos o situaciones de las que el registrador pueda tener un conocimiento personal.

En este sentido se advierte del limitado alcance que ha de darse a los documentos cuya presentación en los registros se pretenda para obtener o lograr la práctica de un asiento sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro documento presentado y que no deben interferir en esta, pues sus autores o remitentes tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideren improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de conseguir un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o la prohibición de disponer."

Por todas las anteriores en un sentido contrapuesto a lo anterior, citaremos de La Resolución de fecha 13-02-2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado que dispone en su fundamento jurídico segundo.—"En cuanto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus Resoluciones firmes (cfr. artículo 118 Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas

del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales."

Bien, de las diferentes doctrinas de la Dirección General de los Registros y del Notariado examinadas se desprende con meridiana claridad que, por un lado, el Registrador es competente conforme a lo dispuesto en los arts. 18 LH y 100 RH y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26-01-2004, 23-07-2011, 05-07-2013, 11-10-2013, 29-10-2013 y 13-02-2014 para calificar la adecuación de la legalidad, basándose en los principios constitucionales que le llevan a firmar la supeditación de la inscripción de las resoluciones administrativas o judiciales a la previa comprobación de que en el procedimiento en el que se dictan estas resoluciones que afectan a los títulos registrales, se haya tenido en cuenta la intervención prevista en la Ley, con el fin de evitar que los interesados sufran la misma indefensión en el Registro que en el procedimiento administrativo o judicial previo, así como evitar también la arbitrariedad de los poderes públicos (arts. 9.3 y 24 CE), debiendo denegar la inscripción de cualquier resolución administrativa o judicial que sea contraria a derecho. Pero, por otro lado, y en contraposición a la anterior doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se alzan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11-05-1999, 10-09-2011, 02-01-2005, 05-03-2005, 24-06-2005, 15-09-2016, 14-12-2013 y 10-05-2018 que impiden a los interesados poder denunciar ante el Registrador cualquier vulneración que hayan sufrido en el procedimiento administrativo o judicial que les haya provocado indefensión, así como que el Registrador pueda llevar a cabo averiguaciones sobre la legalidad de estas resoluciones administrativas o judiciales antes de proceder a su inscripción o denegar la misma.

Dicho en otras palabras, el Registrador está obligado, en virtud de lo dispuesto en los citados arts. 18 LH y 100 RH a comprobar que en el procedimiento administrativo y judicial no se hayan vulnerado los derechos constitucionales del titular del bien inmueble inscrito, con el fin de evitar que si este ha sufrido indefensión procesal, no sufra esta misma indefensión en el Registro, debiendo denegar incluso la inscripción en el Registro de las resoluciones administrativas o judiciales que sean contrarias a derecho. Pero, si [sic] embargo, el registrador no puede efectuar ninguna comprobación al respecto, ni tampoco el interesado puede denunciar ante el registrador si ha sufrido algún tipo de indefensión.

En definitiva, consideramos que la doctrina recogida en las citadas Resoluciones de fecha 11-05-1999, 10-09-2011, 02-01-2005, 05-03-2005, 24-06-2005, 15-09-2016, 14-12-2013 y 10-05-2018 son absolutamente contrarias a la otra doctrina recogida en las citadas Resoluciones de fecha 26-01-2004, 23-07-2011, 05-07-2013, 11-10-2013, 29-10-2013 y 13-02-2014 y a los citados arts. 2.3 PIDCP, 13 CEDHLF, 9, 24 y 103.1 CE, 18 LH, 100 RH, 47 CDFUE y jurisprudencia del Tribunal Constitucional, puesto que la primera de estas doctrinas desapodera tanto a los ciudadanos de poder denunciar cualquier vulneración que hayan sufrido en el procedimiento administrativo o judicial que les haya provocado indefensión y del cual surjan estas resoluciones que van a ser inscritas en el Registro, ante el registrador, así como que también desapodera al

registrador de poder llevar a cabo las averiguaciones que sean pertinentes con el fin de comprobar que estas resoluciones administrativas o judiciales sean ajustadas a derecho, antes de proceder a su inscripción, vulnerándose por la primera doctrina el derecho a la defensa puesto que causa una doble indefensión, además de contrariarse el principio de legalidad recogido en los citados arts. 9.3 y 24 CE y jurisprudencia del Tribunal Constitucional que en este sentido se pronuncia (SSTC 13/2000, de 17 de enero, FJ-2; 191/2002, de 28 de octubre, FJ-4; 47/2003, de 3 de marzo, FJ-2; 130/2003, de 30 de junio, FJ-2; y 141/2005, de 6 de junio, FJ-2; y ATC 86/2011, de 9 de junio, FFJJ- 2 y 3, entre muchísimas otras).

En resumidas cuentas, entendemos que la Resolución impugnada y la citada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida en las Resoluciones de fecha 11-05-1999, 10-09-2011, 02-01-2005, 05-03-2005, 24-06-2005, 15-09-2016, 14-12-2013 y 10-05-2018 deben ser declaradas contrarias a derecho y lesivas al interés general, debiéndose proceder a su inaplicación y a un cambio en el criterio de esta doctrina por este Centro Directivo y por todos los Registradores nacionales.

A los anteriores Fundamentos de Derecho son de aplicación los siguientes

III - Fundamentos jurídicos procesales

I.-Jurisdicción y competencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado.- Tiene jurisdicción y es competente la Dirección General de los Registros y del Notariado para conocer y resolver este Recurso gubernativo, por cuanto el mismo se ha interpuesto contra una nota de calificación emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad N.º3 de Almería, de conformidad con lo dispuesto en el art. 327 LH.

II.-Legitimación activa y capacidad.-Esta parte recurrente está activamente legitimada y capacitada para promover el presente recurso gubernativo al haber resultado la calificación impugnada desfavorable a sus pretensiones, encontrándose en una situación jurídico-material identificable con un interés en sentido propio, cualificado y específico al ser el titular de los bienes inmuebles que han sido objeto de la nota de calificación y la doctrina que ahora se impugna, de conformidad con lo dispuesto en el art. 325 LH (SSTC 84/2000, de 27 de marzo, FJ-1; 298/2006, de 23 de octubre, FJ-4; 208/2009, de 26 de noviembre, FJ-2; 57/2014, de 5 de mayo, FJ-3; 169/2014, de 22 de octubre, FJ-2; 208/201 5, de 5 de octubre, FJ-2; 154/201 6, de 22 de septiembre, FJ-2; 131/2017, de 1 3 de noviembre, FJ-2).

III.-Medios de prueba. Práctica de la prueba y documentos aportados.-Los medios de prueba de los que pretende valerse esta parte recurrente, son los consistentes en la documental que obra en el expediente de origen, de los cuales se interesa su revisión y toda la doctrina y jurisprudencia citada en el cuerpo de este escrito, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 217.2, 281.4, 299 y 319 LEC y 327 LH (STS 792/2009, de 16 de diciembre, RC. 2114/2005, Sala 1.ª, FJ-2 con cita de las SSTC 21 de diciembre de 2006, de 04 de junio de 2008 y de 08 de julio de 2009).

IV.-Procedimiento.-Trámítase este Recurso gubernativo conforme a lo dispuesto en los arts. 326 y 327 LH.

V.-Subsanación.-Esta parte actora manifiesta su voluntad de que en caso de que se produjese cualquier defecto de carácter subsanable, sea tenido en cuenta por la Dirección General de los Registros y del Notariado a los efectos de proceder a su subsanación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 325 LH.

VI.-Recursos.-Es voluntad expresa de esta parte recurrente, llegar a conseguir la plena satisfacción de sus legítimos intereses si es necesario, hasta agotar el eventual sistema de los recursos ordinarios y extraordinarios, incluidas las instancias supranacionales, hasta conseguir una resolución administrativa o judicial motivada firme que se corresponda con lo solicitado y que sea conforme a Derecho, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18.1 LOPJ, 34 y 35 CEDHLF, 118 CE, 258-267 TFUE y 328 LH.

VII.–Presupuestos de admisión del recurso gubernativo.–Este Recurso gubernativo cumple con todos los presupuestos legales y procesales exigidos para su admisión por los arts. 324 a 327 LH, como a continuación acreditaremos.

VII.I.–Art. 324 LH. Resoluciones recurribles mediante el recurso gubernativo.–Este Recurso gubernativo se dirige frente a una nota de calificación negativa emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad N.º3 de Almería y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que en ella se cita, siendo esta Dirección General de los Registros y del Notariado el órgano administrativo competente para la resolución de este Recurso gubernativo al tratarse de una nota de calificación emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 324 LH.

VII.II.–Art. 326 LH. de la interposición y objeto del recurso gubernativo.–Este recurso gubernativo recae exclusivamente sobre cuestiones que se relacionan de forma directa e inmediata con la nota de calificación del Sr. Registrador, tal y como ha quedado perfectamente acreditado en el cuerpo de este escrito, se ha interpuesto el Recurso gubernativo ante el Sr. Registrador que ha dictado la nota de calificación impugnada de fecha 02-01-2019, y notificada en fecha 01-02-2019 la cual se impugna dentro del plazo de un mes contado desde el día siguiente de la notificación de la misma, finalizando este plazo de un mes el próximo día 01-03-2019 (art. 326 LH).

En este Recurso gubernativo se ha expresado en el encabezado del mismo y en su parte in fine el Registro de la Propiedad ante el que se presenta el Recurso gubernativo, siendo éste el Registro de la Propiedad N.º3 de Almería y el órgano administrativo al que se dirige el Recurso para su conocimiento y resolución, que es la Dirección General de los Registros y del Notariado (art. 326.a) LH).

Se ha indicado en la cabecera superior de la página primera de este recurso gubernativo el nombre, apellidos, dirección, número de documento nacional de identidad y demás datos del recurrente (art. 326.b) LH).

La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho que son de aplicación exponiéndose con total claridad los motivos en los que se basa el recurso gubernativo y acompañándose copia de la misma (...) (arts. 326.c) y 327 LH).

Indicándose además el lugar, la fecha y la firma del recurrente y el domicilio a efecto de notificaciones (art. 326.d) LH).»

IV

El registrador de la Propiedad de Almería número 3, don César Alfonso Frías Román, emitió informe en el que aclaró que, en su opinión, no procedía tramitar un recurso porque este solo es viable frente a calificaciones desfavorables de documentos presentados a inscripción, pero no frente a la comunicación que él había hecho respecto del escrito presentado por el recurrente. Y, sobre la base de este criterio, formó el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 66, 258.4 y 323 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 13 de noviembre de 2001, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de enero y 2 de marzo de 2005, 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo de 2012, 20 de noviembre de 2013, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 15 de septiembre de 2016 y 14 de marzo y 10 de abril de 2019.

1. El ahora recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Almería número 3 un escrito en el que solicita, atendiendo a una serie de datos y documentos que acompaña, que «se deniegue la anotación preventiva de embargo promovida por la Diputación Provincial de Almería mediante Diligencia de Embargo de fecha 23-11-2018 en este Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería a favor del Ayuntamiento de Rioja y del Ayuntamiento de Pechina por ser contraria a derecho y lesiva a mis intereses y al interés público y general».

El registrador da entrada al referido escrito, sin practicar asiento de presentación, y remite al presentante una comunicación en la que le aclara que el asunto de referencia no puede tenerse en consideración por el registrador en su calificación al no tener por objeto la práctica de una operación registral, sino precisamente lo contrario, trata de evitarla. Y es que el registrador en la calificación de los documentos que se presenten a inscripción no debe tomar en consideración otros documentos presentados no con el fin de obtener una determinada inscripción, sino de advertir, ilustrar o incluso condicionar o influir en la calificación de aquel. Por otro lado, en el preceptivo informe que el registrador emite para la tramitación de este expediente, hace constar que, según su criterio, no procede la admisión del recurso porque este solo está previsto frente a una calificación negativa del registrador, y, en este caso, se trata de una pretensión de la parte recurrente de condicionar la futura calificación registral de determinados mandamientos de embargo administrativo.

2. Ha de comenzarse por analizar la objeción que el registrador plantea en su informe sobre la admisibilidad del recurso. Es cierto que la doctrina de este Centro Directivo ha señalado en numerosas ocasiones, con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente.

Pero también ha manifestado repetidas veces esta Dirección General que frente a la negativa a practicar un asiento de presentación ha habido en nuestra legislación hipotecaria diferentes tipos de posibles vías de reacción a lo largo de la historia. En la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. Con posterioridad, la Ley 24/2001 previó en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer 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, este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

3. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en

los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante ese supuesto, ya que se trata de una instancia privada cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino conminar al registrador a que deniegue la práctica de determinadas anotaciones de embargo cuya práctica supuestamente ha acordado la Diputación Provincial de Almería. Por ello ha de considerarse acertada la decisión del registrador de no practicar asiento de presentación.

4. A la misma conclusión se llega por aplicación de la reiterada doctrina de este Centro Directivo según la cual en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles, al igual que no pueden tenerse en cuenta hechos o situaciones de las que el registrador pueda tener un conocimiento personal.

En este sentido se advierte del limitado alcance que ha de darse a los documentos cuya presentación en los registros se pretenda no para obtener o lograr la práctica de un asiento sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro documento presentado y que no deben interferir en ésta, pues sus autores o remitentes tiene abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de conseguir un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o la prohibición de disponer.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 24 de mayo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.