

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3461** *Resolución de 10 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Ponteareas, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Ponteareas, doña Sonia María Airas Pereira, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación, como consecuencia de una notificación de las previstas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una vez inmatriculada la finca, por la cual el colindante notificado se opone a la inscripción de la georreferenciación de la finca registral ya inmatriculada.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 31 de agosto de 2022 por don J. M. M. A., el declarante expresaba que había recibido notificación de la inmatriculación de la finca registral número 42.174 de Ponteareas, que se practicó el día 18 de agosto de 2022. Con respecto a la descripción de la finca, manifestaba que era inexacto decir que la finca registral citada lindaba al sur con la parcela 240 del polígono 50, de don R. A. A., puesto que el lindero real es un camino comunal, inscrito en el Registro de la Propiedad, como podía apreciarse en los planos catastrales, que nada tenía que ver con la parcela 240 del polígono 50. Manifestaba también que la citada finca 42.174, que se ha inmatriculado ahora, ya se inmatriculó en su día, siendo la finca registral número 32.207 de Ponteareas, a nombre de don E. A. A., siendo el resultado de la segregación de una finca mayor en siete fincas segregadas, las cuales se adjudicaron una para cada hermano, para extinguir el proindiviso entre ellos.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Ponteareas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe ha resuelto no practicar el asiento de presentación de la documentación que más abajo se indica, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

1. Con fecha 31 de agosto de 2022 ha tenido entrada en este Registro bajo el número 3.113, escrito suscrito en igual fecha por don J. M. M. A., por el que manifiesta ciertas inexactitudes en cuanto a la inmatriculación de la finca registral número 42.174 del municipio de Ponteareas de la que ha tenido conocimiento como consecuencia de la notificación recibida como colindante catastral y que fue practicada por este Registro en cumplimiento del art. 205 de la Ley Hipotecaria.

2. En dicho escrito manifiesta que existe inexactitud en cuanto al lindero sur de la finca y que la finca se inscribió con anterioridad bajo el número 33.207.

## Fundamentos de Derecho:

Se deniega la práctica del asiento de presentación, ya que el documento de referencia no es susceptible de provocar ningún asiento en el Registro, por no tratarse de documentación pública y auténtica de conformidad con los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento, y no tratarse de uno de los supuestos excepcionales en los que la legislación admite el documento privado en el Registro, de conformidad con el artículo 420 del Reglamento Hipotecario.

Igualmente, no es posible modificar la inmatriculación de la finca registral número 42.174, pues los asientos ya practicados en los libros del Registro se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que no es posible rectificar un asiento ya practicado sin consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Y todo ello teniendo en cuenta que el firmante no ostenta, según el Registro, ningún derecho sobre las fincas a que se alude y que, de conformidad con el art. 209 de la Ley Hipotecaria, el titular de cualquier derecho sobre la finca podrá iniciar el procedimiento regulado en el mismo.

Contra la presente nota de calificación (...)

Pontearreas a veintiuno de septiembre de dos mil veintidós La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Sonia María Airas Pereira.»

## III

Contra la anterior calificación, don J. M. M. A. interpuso recurso el día 13 de octubre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Que en su calidad de colindante catastral ha recibido carta certificada con acuse de recibo comunicándole que en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 205 de la Ley Hipotecaria con fecha 18.08.2022, y bajo el asiento 340 del Diario 86 se ha inscrito una finca en el Tomo 1.519, Libro 489, Folio 158, finca 42174 de Pontearreas, inscripción 1.<sup>a</sup>

Segundo. Con fecha 31.08.2022, y en su calidad de colindante catastral presentó en el Registro de Pontearreas un escrito donde manifestaba ciertas inexactitudes en cuanto a la inmatriculación de esa finca catastral: una, con referencia al lindero sur y otra con referencia a la propia inmatriculación ya que no es cierto que sea la primera inscripción registral toda vez que con anterioridad ya había sido inscrita en fecha 21 de julio 1999 a nombre de D. E. A. A. Finca 33.207, Folio 214 del Libro 294 de Punteareas. Tomo 1.042 del Archivo (...).

Tercero. Toda vez que ya ha aclarado gracias a plano catastral proporcionado por el Ayuntamiento de Punteareas que el lindero sur que se menciona en la carta certificada enviada por el Registro de Pontearreas (esto es, la parcela 240 del polígono 50 -R. A. A.) es el camino comunal inscrito en el folio 205 del Libro 294 de Punteareas, Tomo 1.042, inscripción 3.<sup>a</sup>, al que hace alusión esta parte en el escrito de presentación, queda por dilucidar la doble inscripción registral de una misma finca (...)

Cuarto. Independientemente de que el recurrente es colindante con la finca ahora registrada tanto por el lado Oeste (el Registro de Pontearreas le envió notificación precisamente por su calidad de colindante catastral) como por el lado sur, (ya que es comunero de la parcela 240, del polígono 50 a que alude el propio Registro), lo que es cierto y no se puede negar es que una misma finca se ha inscrito dos veces.

Quinto. En los Fundamentos de Derecho de la nota de calificación enviada por el Registro de Pontearreas se dice "se deniega la práctica del asiento de presentación ya que el documento de referencia no es susceptible de provocar ningún asiento en el Registro por no tratarse de documentación publica...".

Sexto. Ciertamente que el escrito enviado no es un documento público, pero el documento [sic] público ya consta en el [sic] propio registro. El propio registro tiene ya inscrita con anterioridad esa misma finca.

Séptimo. Esta parte nunca ha pretendido modificar la inmatriculación de ninguna finca registral; pero no comprende como sabiendo la existencia de una doble inmatriculación de una misma finca no es el propio Registro, en aras de la fe pública registral, quien no adopta alguna medida para que todo el que quiera adquirir esa finca (en el hipotético supuesto futuro que se pueda poner a la venta) esté advertido de que esa finca está inscrita dos veces.

Octavo. A efectos de prueba me remito al propio Registro de la Propiedad de Ponteareas, quien además en la nota de calificación enviada y ahora recurrida no desmiente esa doble inmatriculación.

Por lo expuesto:

Solicita: La admisión de ese recurso gubernativo, y en su virtud y en aras de la Fe Pública Registral se adopten las medidas que sean procedentes para advertir a posibles compradores de la existencia de una doble inmatriculación de una misma finca:

- Finca 33.207, Folio 214 del Libro 294 de Ponteareas. Tomo 1.042 a nombre de D. E. A. A. (quien posteriormente se la vendió a D. J. L. R. A.)
- Finca 42.174, Folio 158 del Libro 489 de Ponteareas. Tomo 1.519 a nombre de D. J. L. R. A.».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3 y 205 de la Ley Hipotecaria; 33 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2005, 16 de junio de 2010, 30 de junio y 20 de julio de 2018, 26 de julio y 20 de diciembre de 2019 y 23 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 12 de junio y 20 de octubre de 2020 y 23 de febrero, 18 y 25 de abril y 24 de mayo de 2022.

1. Es objeto del presente recurso decidir si la comunicación remitida por uno de los titulares colindantes notificados una vez practicada la inmatriculación de la finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria puede causar asiento de presentación en el Registro, para que pueda hacerse constar la doble inmatriculación de la finca ahora inmatriculada, la registral 42.174, con otra que se inscribió con anterioridad, la registral 33.207, ambas de Ponteareas.

2. Con carácter previo, debe recordarse que la notificación de los titulares colindantes, cuando el proceso de inmatriculación se realice por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, es una notificación posterior a la práctica de la primera inscripción del dominio, a través de la cual se inmatricula la finca.

Dicha notificación tiene por objeto comunicar a los titulares de fincas colindantes la inmatriculación de las fincas, para que tengan conocimiento de ella y en caso de que les afecte puedan ejercitar las acciones correspondientes para la defensa de su derecho.

Y ello es consecuencia de las menores garantías que tiene la inmatriculación de la finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria con respecto a la que se produce mediante el expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, el artículo 207 de la Ley Hipotecaria suspende para estas inmatriculaciones, entre otras, los efectos de la fe pública registral durante dos años desde la fecha de la

inmatriculación, para que quienes puedan resultar perjudicados puedan hacer lo que a su derecho convenga.

Pero, una vez practicada la inmatriculación, es de plena aplicación el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, por lo que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Por ello, la hipotética actuación del colindante afectado para defender su derecho perjudicado por la inmatriculación no debe realizarse ante el Registro de la Propiedad sino ante la autoridad judicial competente, en juicio seguido contra el titular registral de la finca inmatriculada indebidamente, del cual deberá tomarse la anotación preventiva correspondiente para evitar que, transcurridos los dos años, pueda aparecer un tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, mientras se culmina el procedimiento con la correspondiente sentencia. Ello sin perjuicio de la posibilidad de llegar a un acuerdo sobre la descripción y georreferenciación de ambas fincas, bien en un procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria ante el notario, una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, o bien instando sendos expedientes del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para cada finca, sin que ninguno de ellos se oponga la inscripción de la georreferenciación del vecino.

3. Entrando en el fondo del asunto, la primera de las cuestiones a tratar es la de si puede lograrse la práctica del asiento solicitado mediante la instancia privada suscrita por el colindante notificado una vez inmatriculada la finca.

La respuesta es evidentemente negativa, pues el artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige titulación pública para la práctica de cualquier asiento, salvo en los excepcionales supuestos, taxativamente determinados por la Ley, en los que puede admitirse la solicitud por documento privado.

Por tanto, la comunicación del colindante al Registro ningún asiento puede causar pues no existe ningún expediente en trámite que permita esa alegación contraria, cuando se inmatricula una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Siendo, además, un documento privado, donde siquiera puede determinarse la identidad del firmante, pues no se ha legitimado la firma notarialmente o se ha ratificado ante el registrador, no puede dar lugar a ningún asiento, por aplicación del citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria y el artículo 33 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 20 de diciembre de 2019, la fehaciencia de que habla el artículo 1227 del Código Civil se extiende solo a la fecha del otorgamiento del documento privado, pero no a su autoría, ni a la capacidad de las partes, ni a la validez del propio documento, careciendo de fuerza probatoria respecto del hecho que motiva su otorgamiento, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2022.

Como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, en resoluciones como las de 25 de octubre de 2005, 16 de junio de 2010 o 25 de abril de 2022, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el de legalidad, el cual, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro, en cuanto que gozan de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia de los tribunales, está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador; los cuales, en el plano formal (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o administrativa. Por tanto, el documento privado solo puede causar asiento registral en los casos taxativamente determinados por la Ley, que son excepcionales, entre los cuales no figura el presentado en este caso.

4. Tampoco puede practicarse el asiento de presentación, por aplicación del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, que dispone: «Los registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. 2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios. 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

Por tanto, estando ante un documento privado, cuya admisión en el Registro no está determinada por la Ley y que por su naturaleza, contenido y finalidad no puede provocar operación registral alguna, no puede practicarse tampoco el asiento de presentación del documento calificado.

En este sentido, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 18 de abril de 2022, cuando el registrador entiende que la instancia no puede provocar asiento registral alguno debe calificar específicamente la práctica del asiento de presentación, previa o simultáneamente a la emisión de la calificación sobre el fondo de la solicitud, como ocurre en el presente caso, por lo que la calificación registral ha de ser confirmada también en cuanto a este extremo.

5. Respecto a si la notificación es suficiente para que se inicie un expediente de doble o múltiple inmatriculación, el mismo se regula en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, en cuya regla segunda dispone: «El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones».

Por tanto, con arreglo a este inciso, el colindante notificado carece de legitimación para solicitar que conste en el Registro la existencia de una doble inmatriculación, por no ser titular registral de la finca doblemente inmatriculada. Por otro lado, tampoco es lógico que el mismo se iniciara de oficio por parte de la registradora, puesto que al inmatricular la finca 42.174, conforme al artículo 205, párrafo segundo: «El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Y cuando no tenga dudas, conforme al último párrafo del citado artículo procederá a la inmatriculación. Habiendo practicado la misma es porque ha verificado que la misma no consta inscrita previamente, como afirma el recurrente, el cual carece de competencia para ello.

Así lo entendió la Resolución de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2020, la cual, aplicando dicho precepto declaró que no tiene legitimación para iniciar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria quien no tiene un derecho inscrito, o anotado en el Registro, conforme a la regla segunda del artículo 209, entendiendo que el término «inscrito» hay que entenderlo como asiento de inscripción en sentido amplio, es decir, comprensivo tanto de los derechos propiamente inscritos como de los meramente anotados.

Si con los datos aportados por el recurrente, la registradora llegara a la convicción de la existencia de dicha doble inmatriculación, podría iniciar de oficio el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, entendiendo el mismo con el titular registral de la finca doblemente inmatriculada, pues conforme a la regla tercera del artículo 209, el registrador «notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes».

Pero, en ningún caso dicho expediente puede ser iniciado ni la práctica del asiento puede ser solicitada por un tercero no titular de la finca. Y ello por aplicación del principio de rogación que rige en nuestro sistema registral. En virtud de dicho principio, el artículo 6 de la Ley Hipotecaria dispone: «La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho. b) Por el que lo transmita. c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos». Ninguna de estas circunstancias parece recaer en el colindante que solicita el asiento registral sobre la existencia de doble inmatriculación sobre la finca 42.174 de Pontearreas, pues dicha circunstancia solo puede ser apreciada por el registrador o por el titular registral de la finca.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida en todos sus extremos.

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, 10 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.