

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12916 *Resolución de 4 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 2 a practicar asiento de presentación en el Libro Diario.*

En el recurso interpuesto por doña M.C.M.N. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Santiago de Compostela número 2, don Gil Vicente Matoses Astruells, a practicar asiento de presentación en el Libro Diario.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 7 de mayo de 2018, por doña M.C.M.N., se solicitó la rectificación de la inscripción 1.^a de la finca registral número 50.974 «en cuanto al lindero oeste en el sentido de añadir que el muro es propiedad de los colindantes».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 248 de la Ley Hipotecaria, 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de noviembre de 2013, 8 de abril de 2014 y 13 de diciembre de 2016, entre otras, notifico fehacientemente la denegación del asiento de presentación referente a la instancia privada presentada por doña M.C.M.N. solicitando la rectificación de un asiento registral practicado y que tuvo entrada en este Registro por correo certificado a las catorce horas y diecinueve minutos del día 9 de mayo de 2018, número de entrada 6674/2018.

La causa de la denegación se debe a que el documento presentado no puede provocar operación registral alguna de acuerdo con su naturaleza, contenido y/o finalidad, pues de conformidad con lo dispuesto por el artículo 420 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, no se practicará asiento de presentación respecto de los documentos privados.

Contra la expresada calificación puede (...)

Santiago, a 9 de mayo de 2018 El registrador Gil-Vicente Matoses Astruells».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M.C.M.N., interpuso recurso el día 5 de junio de 2018 mediante escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Primero.

En fecha 21 de septiembre de 2016 se procedió, a instancia de los titulares dominicales, a la inmatriculación de la finca registral con código único-CRU-150230000791473, finca de Santiago sección 02 número 50974 con la siguiente descripción relativa al lindero Oeste:

"muro propio de piedra que separa de más de J.M.G.R. y M.C.M.N.".

Segundo.

Ante la solicitud efectuada por la exponente a los titulares registrales, D.M.I.S. y D.^a M.C.B.L. para que procedieran a la rectificación de la descripción de dicho lindero, por los mismos se otorgó escritura de rectificación en fecha 19 de septiembre de 2017 ante el Notario de Santiago D.^a M.^a Inmaculada Espiñeiro Soto, número 1.787, a cuyo tenor, el lindero antes citado se describe de la siguiente forma:

"... subsanan la citada escritura autorizada ante mí, el día 8 de junio de 2016, número 1.190 de protocolo, en el sentido de reconocer que el muro de piedra que separa de más de J.M.G.R. y M.C.M.N., es propiedad de dichos colindantes".

Dicha escritura fue presentada por los otorgantes ante el Registro de la Propiedad número 2 de Santiago de Compostela.

Tercero.

Como consecuencia de dicha escritura, se procedió por el Sr. Registrador de la Propiedad a la modificación de la descripción del lindero Oeste de la finca objeto del presente escrito:

"muro de piedra que separa de más de J.M.G.S. y M.C.M.N.".

En definitiva, se ha omitido indicar que el muro de piedra es de propiedad de los colindantes, entre ellos la recurrente.

Cuarto.

Con fecha 29 de mayo de 2018 se notifica por el Registro de la Propiedad número 2 de Santiago de Compostela a esta parte nota de calificación por la que se deniega el asiento presentado a causa de que el documento aportado no puede provocar operación registral alguna de acuerdo a su naturaleza, contenido y/o finalidad.

Fundamentos de Derecho

I. Procedimiento.

Son de aplicación los artículos 322 y siguientes del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. A tenor especialmente del artículo 324, que atribuye que la autoridad competente para conocer del recurso de las calificaciones negativas del Registrador es la Dirección General de los Registros y del Notariado, en plazo y forma y con la legitimación del artículo 325.a) del mismo cuerpo legal.

II. Fondo de asunto.

Con fecha 29 de mayo de 2018 se notifica por el Registro de la Propiedad número 2 de Santiago de Compostela a esta parte lo siguiente:

"de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 248 de la Ley Hipotecaria, 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de noviembre de 2013, 8 de abril de 2014 y 13 de diciembre de 2016, entre otras, notifico fehacientemente la denegación del asiento de presentación referente a la instancia privada presentada por doña M.C.M.N. solicitando la rectificación de un asiento registral practicado..." "La causa de la denegación se debe a que el documento presentado no puede provocar operación registral alguna de acuerdo con su naturaleza, contenido y/o finalidad, pues de conformidad con lo dispuesto por el artículo 420 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, no se practicará asiento de presentación respecto de los documentos privados".

No obstante, entiende esta parte que los citados preceptos no son de aplicación al supuesto presente, puesto que lo que se pretende no es una extensión nueva del asiento, ni una nueva inscripción, sino una rectificación del asiento existente pues no se realizó la exacta transcripción de la modificación literal que se efectuó mediante la escritura pública autorizada ante notario del día 8 de junio de 2016, número 1.190 de protocolo, la rectificación del asiento como consecuencia de esa escritura ha omitido indicar que el muro de piedra es propiedad de los colindantes, por lo que no cabe la aplicación de los artículos mencionados por el registrador.

En este orden, señalar que el Reglamento Hipotecario, establece en su artículo 314 los requisitos para la rectificación de errores cometidos en alguna inscripción, los cuáles fueron cumplidos en su totalidad en el escrito enviado por esta parte con fecha 7 de mayo de 2018.

Tal y como ha reiterado la Dirección General de Registros y Notariado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La rectificación registral se practica 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 la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En este orden es preciso añadir que la recurrente resulta lesionada por el asiento inexacto al ser la colindante al Oeste de la finca objeto de inscripción.

Por su parte, el artículo 216 de la L.H. establece:

"Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido".

En el supuesto presente, se ha variado el verdadero sentido de la escritura de fecha 19 de Septiembre de 2017, cuya finalidad única fue la de reconocer por los titulares registrales la propiedad del muro de piedra lindante al Oeste a favor de los colindantes. La redacción dada en el asiento registral "muro de piedra que separa..." omite cualquier referencia a la titularidad de dicho muro. Es decir, es la titular registral la que ha solicitado la rectificación a medio de la presentación de la escritura notarial de subsanación de la anterior.

Por lo expuesto,

Se solicita a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que teniendo por presentado este escrito, con los documentos que lo acompañan, lo admita, y en definitiva proceda a la subsanación de la inscripción de la finca registral con código único –CRU– 150230000791473, finca de Santiago sección 02 número 50974, en el sentido de añadir, en cuanto al lindero oeste que el muro es propiedad de los colindantes, tal y como establece la escritura pública de fecha 19 de Septiembre de 2017 otorgada por los titulares registrales».

IV

Mediante escrito, de fecha 13 de junio de 2018, el registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de julio de 2016, 6 de junio de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 17 de mayo y 12 de junio de 2018.

1. Se trata de decidir en este recurso si puede practicarse asiento de presentación en el Libro Diario de un documento privado cuyo objeto es la solicitud de rectificación de una inscripción.

Según la nota de calificación, el registrador deniega la práctica del asiento solicitado porque el documento no puede provocar operación registral alguna de acuerdo con su naturaleza, contenido y finalidad, ya que no tiene carácter de documento público a los efectos de lo establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria ni es una de las excepciones permitidas por el artículo 420 del Reglamento Hipotecario.

2. Debe recordarse que 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. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, conalzada 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 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.

Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

3. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

4. 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, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el

criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (*vid.* también 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 claramente ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la negativa del registrador a la práctica del asiento de presentación, sobre la que nada argumenta la recurrente.

5. Por último, aunque –por hipótesis– la solicitud objeto de calificación hubiera podido ser objeto de asiento de presentación si hubiera reunido los requisitos necesarios para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto de la pretensión contenida en el recurso de que «(...) se subsane la inscripción de la finca registral (...)», para tal supuesto debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (*vid.* entre otras muchas la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) 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. 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).

Como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2012, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por tanto, la rectificación de los asientos registrales exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Así resulta igualmente de lo dispuesto por el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII», lo que en este caso remite a la regulación sobre la rectificación de los errores de concepto que se contiene en el artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, según el cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», por lo que interpretado a «sensu contrario», si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la rectificación por el registrador como señaló la Sentencia de 28 de febrero de 1999. Pero para ello es imprescindible que el hecho básico que desvirtúa el asiento

erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados (cfr. Resoluciones de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012).

Resulta, por tanto, aplicable en el presente supuesto la regla general sobre rectificación del contenido del Registro. En definitiva, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que, si no concurre el consentimiento de los interesados, sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Ello no obsta para que el interesado pueda solicitar la rectificación del error que considera que se ha producido, en la forma y por los cauces previstos en la Ley (cfr. artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 314 a 329 del Reglamento Hipotecario).

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso tampoco podría prosperar, pues practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

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, 4 de septiembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.