

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6449** *Resolución de 10 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vilagarcía, por la que se deniega la presentación de un documento privado.*

En el recurso interpuesto por don J. C. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vilagarcía, doña Ana Cristina Nogueira Ramadas, por la que se deniega la presentación de un documento privado.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 3 de diciembre de 2018, don J. C. M. manifestaba que, en virtud de la comunicación recibida del Registro de la Propiedad de Vilagarcía de haberse practicado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 16.791 del término de Vilanova de Arousa, solicitaba la paralización de la citada inscripción en base a la inexactitud existente en cuanto a situación catastral, superficie y linderos, todo ello en base a distintas reclamaciones que se habían presentado ante la Dirección General del Catastro y que se hallaban pendientes de resolución.

##### II

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

«Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa

Examinado el documento precedente, escrito de fecha 3 de Diciembre de 2.018 suscrito por don J. C. M., en el que se solicita la paralización de la inscripción de la finca denominada «(...)», a favor de sus titulares Don B. P. C. y su esposa Doña P. V. C., por título de agrupación, según la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 16.791, al folio 185 del Libro 171 de Vilanova, tomo 1.242 del Archivo, operación respecto de la que fue notificado el firmante de dicho escrito en calidad de colindante registral, se deniega la práctica del asiento de presentación solicitado con fundamento en los siguientes:

#### Hechos

Con fecha 4 de diciembre de 2018, se presenta en esta oficina el referido escrito en el que el suscribiente, tras alegar la existencia de una serie de reclamaciones y recursos presentados en distintos organismos públicos y lo demás que considera pertinente, solicita la paralización de la inscripción correspondiente respecto de la finca de referencia.

#### Fundamentos de Derecho

El procedimiento registral al que se refiere el firmante del escrito presentado, se llevó a cabo al amparo del artículo 9 de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario, y en aplicación del citado cuerpo legal, se procedió a la inscripción de la correspondiente base gráfica que justificaba tanto su cabida como su ubicación

perimetral, operación que no está dotada de tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino que integra el trámite de notificación registral "a posteriori", tras la inscripción, "a los titulares de derechos inscritos". En ningún caso, contempla el aludido procedimiento, un supuesto trámite ulterior que implique la rectificación de la inscripción ya practicada, con fundamento en alegación alguna realizada por aquellos a los que se les efectúa la comunicación reseñada, que debería sustanciarse en su caso mediante la utilización de los medios previstos en el art. 40 de la LH.

El artículo 420 del Reglamento Hipotecario dispone que los Registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Consecuentemente con este principio básico de la Ley Hipotecaria, el artículo 40, también en su actual redacción, determina que "cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial".

En consecuencia, nos encontramos ante un documento privado que no tiene atribuida, por ley, eficacia registral, no puede dar lugar a ninguna operación registral y, según lo expuesto, no puede ser objeto de presentación en los términos recogidos más arriba.

Contra la presente denegación (...)

Vilagarcía de Arousa, 5 de Diciembre de 2.018 La registradora (firma ilegible) Ana Cristina Nogueira Ramadas.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. M. interpuso recurso el día 11 de enero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.—Esta parte, don J. C. M. mediante anteriores escritos apercibe de forma fehaciente de que se debe paralizar una inscripción en el Registro de la Propiedad puesto que no se ajusta a la realidad.

Segundo.—Esta parte como parte colindante de la finca que se pretende registrar atisba que efectivamente una parte de terreno le pertenece de manera real por lo cual procede a reclamarla. La finca se denomina con el nombre de (...). Y la parte que pretende inscribirla, consta de titularidad don B. P. C. y su esposa, doña P. V. C.

Tercero.—Por lo que esta parte actuando diligentemente, procedió a avisar preceptivamente a un perito para que llevase a cabo la medición en referencia a la realidad y que se ajustase lo máximo posible al terreno, todo ello queda reflejado por tanto en el documento anexo número uno, con el levantamiento topográfico realizado.

Cuarto.—Según documento anexo (...) se hace constar en un documento notarial que efectivamente esta finca linda con la otra parte que se equivoca y muestra una proporción de su propiedad errónea, con una presa de riego y con la carretera de la Diputación de Pontevedra.

Quinto.—Por lo cual, esta parte se pone en contacto con este ente para que revise de forme fehaciente este hecho, y se adjunta la resolución del registro de la propiedad de Vilagarcía mediante el cual se ubica la finca y el litigio mantenido hasta la fecha (...)

Por todo lo anteriormente expuesto,

Solicito

1. Que se tenga por presentado este escrito con la documentación que al mismo se acompaña, se sirva admitirlo y se tenga a bien contestarlo a la mayor brevedad posible.
2. Que se paralice la inscripción en el registro de la finca (...) a favor de don B. P. C. por título de agrupación.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Vilagarcía 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, 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, 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 febrero, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 19 de diciembre de 2006, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 19 de junio y 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo y 23 de agosto 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, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo, 9 de julio y 25 de septiembre de 2015, 14 de marzo y 20 de julio de 2016 y 5 de mayo de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si es procedente la denegación del asiento de presentación de una instancia privada, en la que se solicita la paralización de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada de una finca, tras la comunicación efectuada por el Registro de la Propiedad expresiva de que la misma ha quedado inscrita, en virtud de escritura de agrupación conforme a lo previsto en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

La registradora deniega la práctica del asiento de presentación por tratarse la instancia presentada de un documento privado; y por el hecho de que, tratándose de un supuesto de notificación a posteriori a los colindantes de una determinada finca cuya representación gráfica georreferenciada ha quedado inscrita, en virtud de uno de los supuestos de inscripción obligatoria regulados en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la norma no contempla ulteriores trámites que pudieran conllevar una rectificación de la inscripción practicada, la cual queda bajo la salvaguardia de los tribunales y cuya rectificación exigirá bien el consentimiento del titular registral o bien la oportuna resolución judicial.

El recurrente alega, en síntesis, que a su juicio la representación gráfica inscrita comprende una franja de terreno de su propiedad, debiéndose por este hecho paralizar la inscripción.

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, 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.

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 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, en concreto, la pretensión de la instancia se refiere a que «(...) se paralice la inscripción en el registro de la finca (...) cuyos titulares son B. P. C. y P. V. C. ante la inexactitud en la situación catastral», inscripción que ya consta practicada.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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. Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el recurrente

entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la cancelación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

Por ello, la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación del documento presentado está plenamente justificada ya que ninguna disposición legal atribuye eficacia registral al documento privado que pretende dejar sin efecto un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 420.1 Reglamento Hipotecario).

Ante lo expuesto, si el recurrente estimase que el asiento practicado es nulo, deberá instar el correspondiente procedimiento judicial frente al titular del asiento cuya nulidad se alega.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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