

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16283** *Resolución de 20 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Molina de Segura n.º 1, por la que se deniega la presentación de un documento privado.*

En el recurso interpuesto por don I. S. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Molina de Segura número 1, don José Ramón Sánchez Galindo, por la que se deniega la presentación de un documento privado.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita el día 30 de abril de 2019, por don I. S. G., se solicitaba que se procediera a la «anulación de la inscripción 4.ª de la Finca Registro 21725, al no ser el titular registral de la finca el propietario de la obra nueva declarada, al pertenecer al misma D. I. S. G., o se proceda a la subsanación en tal sentido».

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Molina de Segura n.º 1.  
Denegación de asiento de presentación.

Hechos:

El día tres de mayo de dos mil diecinueve, fue presentado por correo a las doce horas y veinte minutos, instancia privada suscrita el treinta de abril de dos mil diecinueve por Don I. S. G., que motivó la entrada 1453/2019, solicitando la anulación de la inscripción 4.ª de obra nueva sobre la Finca 21.725 del término municipal de Las Torres de Cotillas.

Fundamentos de Derecho:

Conforme el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos.

Se deniega la presentación del documento de referencia, por no ser un documento auténtico ni resultar acreditada la identidad del firmante (artículo 3 LH), ni haber sido parte el titular registral, de conformidad con el art. 20 L.H., ni contener ninguno de los actos inscribibles que enumera el artículo 2 LH. Además dispone el artículo 420.1 RH en relación con el artículo 3 LH 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, que no es el caso del escrito que nos ocupa, y el 420.3 que tampoco se extenderá de “Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna”.

Por lo que deberá el interesado, en su caso, acudir al órgano jurisdiccional competente respecto de la adopción de las medidas que solicite, teniendo en cuenta que

los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley hipotecaria, de conformidad con lo que dispone la misma en su artículo 1.

Resoluciones DGRN de 20.11.13; 3.05.12, 3.05.16, 12.6.18

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Se acuerda:

Denegar la presentación del documento referido.

La calificación registral podrá (...)

Molina de Segura, a seis de mayo del año dos mil diecinueve.—El Registrador (firma ilegible). Fdo.—José-Ramón Sánchez Galindo.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don I. S. G. interpuso recurso el día 26 de junio de 2019 en virtud de escrito en el que señala lo siguiente:

«Primero.—Que, D. J. G. S. con DNI (...), es el actual titular de la Finca Registral 2175 de este Registro mediante adjudicación administrativa, en virtud de mandamiento administrativo, formalizada en Murcia el día 2 de noviembre de 2017, tras subasta instada por la Tesorería General de la Seguridad Social frente al dicente D. I. S. S. (si bien, dicha subasta ha sido recurrida por el dicente sin que haya recaído resolución.)

Que, el bien adjudicado al actual titular registral según se hace constar en la adjudicación administrativa lo fue de una finca rústica sin ninguna construcción, en concreto se describe el bien como el siguiente:

“Urbana: otros rústica; totalidad del pleno dominio con carácter privativo de un trozo de tierra con riego (...), sita en término de (...) superficie de terreno: 2.429.-m2. Linderos: norte, con parcelas 162 y 163 del polígono 17, de M. y A. V. B.; sur, en línea de 52,07, resto de finca de donde se segrega; oeste, parcela 167 de J. F. V. Finca núm. 21725 Registro de la Propiedad Molina de Segura uno.”

El bien fue adjudicado al actual titular registral por la cantidad de 2.751,12 €. (...)

Segundo.—Que, mi mandante, I. S. G., tenía construida en la indicada finca rústica una edificación consistente en vivienda unifamiliar, piscina y barbacoa desde el año 2002, con una superficie total de 168 m2, la cual no estaba inscrita, y que como decimos la misma no fue objeto ni de subasta ni de adjudicación. La cual además constituye su vivienda hábitat.

Tercero.—Que, el actual titular Registral presentó demanda de desahucio por precario frente a mi mandante a fin de que desalojara la vivienda que se encuentra en la finca rústica, dando lugar a los autos de Juicio Verbal (Desahucio Precario) 162/2018 del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Molina de Segura, donde se dictó Sentencia núm. 183/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018, por la que desestimaba la demanda presentada frente al dicente, haciendo constar en la misma lo siguiente:.

“Sin embargo resulta indiscutible que el certificado de adjudicación ninguna referencia hace a la vivienda existente en dicha finca, sino que describe una mera finca rústica, y no habiendo acreditado el actor como le correspondía su derecho sobre dicha vivienda, lo cual representaba el hecho constitutivo de su pretensión, no puede estimarse la demanda de autos por carencia de título sobre ella. Dicha declaración implica, además de un indicio razonable y fundado de la subsistencia de un título válido

que otorga al demandado causa suficiente para la situación posesoria ostentada, que no concurre la situación de precario que invoca el actor sobre el demandado. Y ello aún a pesar de lo dispuesto en el Código Civil en materia de accesión, pues para entender ésta producida habría de haberse cumplimentado previamente lo establecido en el artículo 361 en tanto resulta de la documentación aportada por el demandado que la construcción es sobradamente anterior a la adquisición del terreno por parte del actor.”

Es decir, la mencionada sentencia no acuerda el desalojo del dicente al existir un indicio razonable y fundado sobre la situación posesoria de la vivienda, siendo la construcción anterior a la adquisición del terreno por el actual titular registral, y adjudicándose este solo el terreno (...)

Cuarto.—Que, con posterioridad al dictado de la mencionada sentencia, y con pleno conocimiento de la misma, el actual titular registral de la Finca ha procedido a otorgar Escritura de Declaración de Obra el 26 de noviembre de 2018 ante el Notario D. Andrés Martínez Pertusa bajo el número de protocolo 2787 (...).

Quinto.—En base a la mencionada escritura de obra nueva, se ha procedido por el registrador al que me dirijo declarar la citada obra según la Inscripción 4.ª de fecha 103 [sic] de diciembre de 2018, al Folio 155, Libro 23, Tomo 1582 del Archivo (...).

Sin embargo, entendemos que pese a ser el titular de la finca rústica el que ostenta el derecho real sobre la vivienda es el dicente, por lo que se interesa la anulación de la indicada inscripción.

Sexto.—Que, esta parte quiere hacer constar que en la propia escritura de declaración de obra nueva se hace constar que la construcción tiene más de 14 años, y que el dicente tiene una sanción urbanística por la construcción de la indicada construcción por importe de 15.268,02 €.»

#### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el 28 de junio de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### 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, 5 de mayo de 2017 y 10 de abril de 2019.

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 anulación de una inscripción al no ser, según el recurrente, el titular registral de la finca el propietario de la obra nueva declarada o se proceda la subsanación en tal sentido.

El registrador deniega el sientto de presentación por no ser un documento auténtico ni resultar acreditada la identidad del firmante (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), ni haber sido parte el titular registral, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ni contener ninguno de los actos inscribibles que enumera el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Además, dispone el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria 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, que no es el caso del escrito que nos ocupa.

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 la anulación del asiento o subsanación del mismo.

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 del registrador 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 20 de septiembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.