

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21982** *Resolución de 20 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Valladolid n.º 2 a practicar asiento de presentación de una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don A. M. M., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Valladolid número 2, don Alejandro Forero San Martín, a practicar asiento de presentación de una instancia privada.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada, don A. M. M. solicitaba el inicio de un procedimiento de rectificación de errores en la inscripción de la finca registral número 41.726 del Registro de la Propiedad de Valladolid número 2 y de dos fincas colindantes, y la práctica de anotación preventiva por defecto subsanable del título.

II

Presentado dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Fecha entrada: 24 de mayo de 2023  
Entrada número: 2544  
Presentante: M. M., A.  
Fecha documento: 24 de mayo de 2023

Visto el documento arriba reseñado, y teniendo en cuenta los siguientes:

Antecedentes de hecho.

El 24 de mayo de 2023, tiene entrada en esta oficina, con el número 2544/2023, un escrito presentado por don A. M. M., en el que manifiesta que, en el seno de un procedimiento judicial, primero, relativo a la titularidad de la finca registral 41726, y, ahora, en un procedimiento judicial relativo a una reclamación por enriquecimiento injusto, se han detectado ciertos errores e irregularidades en la inscripción de dicha finca y de dos fincas colindantes, registrales 41724 y 41728.

En el apartado II de dicho escrito, don A. M. M., considera que la inscripción de las fincas se realizó de manera incorrecta, por lo que a través de este escrito se inicia ante este Registro un procedimiento de rectificación de errores, ya que dichas irregularidades afectarían a diversos extremos, entre los que se encontraría la propia titularidad de las fincas.

En el apartado III, se solicita a través del presente recurso la anotación preventiva de dichos extremos con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica y fe pública registral.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario dispone que no se extenderá asiento de presentación de los documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.

Como señalan las Resoluciones de 18 de abril de 2022, 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, y que 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.

En este caso, debe denegarse la práctica del asiento de presentación por resultar evidente que el escrito no puede motivar operación registral alguna:

I. Respecto de la solicitud de anotación preventiva, por no estar comprendida en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

La Resolución de 18 de junio de 2012 (3.ª) señala lo siguiente: “Por lo que se refiere a las anotaciones preventivas, el artículo 42 de la Ley Hipotecaria recoge la lista de las anotaciones preventivas establecidas legalmente, por lo que la pretensión de que se practique cualquier anotación preventiva ha de adaptarse a los requisitos prescritos para cada uno de los tipos de anotación preventiva y si se tratare de una anotación distinta de aquéllas por estar prevista en alguna disposición, tendría que ser cumpliendo los principios que se deducen de las anotaciones en general, sin que puedan admitirse figuras atípicas, de contenido confuso o indeterminado, no previstas ni concordantes con ninguno de los tipos establecidos ni siquiera análogas a las previstas legalmente”.

II. Respecto del procedimiento de rectificación, por absoluta indeterminación en el escrito de los errores e irregularidades en las inscripciones de las fincas 41724, 41726 y 41728, lo que impide apreciar la clase de error en su caso cometido (artículo 211 de la Ley Hipotecaria), apreciación esencial para tramitar el procedimiento puesto que sus requisitos son distintos, para lo cual, por otra parte, deberán aportarse los títulos inscritos (artículos 213, 214, 219 de la Ley y 328 del Reglamento), sin que, a estos efectos, sean admisibles las fotocopias de la escritura que acompañan al escrito por aplicación del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Resolución:

Se deniega la práctica del asiento de presentación por los motivos expresados.  
Esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandro Forero San Martín registrador/a de Registro Propiedad de Valladolid 2 a día veinticinco de mayo del dos mil veintitrés.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. M., interpuso recurso el día 26 de junio de 2023 en virtud de escrito y en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Fundamentos jurídicos.

Primero.

Segundo. En la resolución recurrida se me indica que “debe denegarse la práctica del asiento de presentación por resultar evidente que el escrito no puede motivar operación registral alguna:

I. Respecto de la solicitud de anotación preventiva, por no estar comprendida en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 42 de la Ley Hipotecaria”.

Pues bien, si acudimos al meritado artículo 42 de la Ley Hipotecaria se observa que los supuestos en los que cabe la anotación preventiva son los siguientes:

“Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

Segundo. El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.

Tercero. El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Cuarto. El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.

Quinto. El que instare ante el órgano judicial competente demanda de alguna de las resoluciones expresadas en el apartado cuarto del artículo 2, salvo las relativas a medidas de apoyo a personas con discapacidad.

Sexto. Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos.

Séptimo. El legatario que no tenga derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaría.

Octavo. El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refacción.

Noveno. El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine.

Décimo. El que en cualquiera otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley.”

Pues bien, en el presente caso sí que nos encontramos en uno de los supuestos del precitado artículo, en concreto, en el noveno, ya que los títulos de propiedad de las fincas referenciadas contienen manifiestos defectos subsanables, como hemos visto, provenientes de un primer error original y relativos a la descripción, superficie y linderos.

El segundo motivo por el cual se deniega la inscripción es el siguiente: «Respecto al procedimiento de rectificación, por absoluta indeterminación en el escrito de los errores e irregularidades en las inscripciones de las fincas 41724, 41726 y 41728, lo que impide apreciar la clase de error en su caso cometido (artículo 211 de la Ley Hipotecaria), apreciación esencial para tramitar el procedimiento puesto que sus requisitos son distintos».

A este respecto debemos indicar que, aunque ya se había identificado el error del que todo parte, en este escrito ya se han especificado y concretado más si cabe los errores cometidos en la inscripción de dichas fincas, siendo, en consecuencia y de conformidad con los artículos 211, 212 y 216 LH errores materiales y, quizá a posteriori para algunos de ellos, de concepto.

En cualquier caso, como decimos, ya desde el principio estaba claro el error, por lo que sólo la falta de diligencia de este Registrador puede justificar que tengamos que ser nosotros los que vengamos a identificar cada una de las consecuencias registrales del primer y fundamental error cometido.

Tercero. Tal y como se ha relatado en los hechos, tanto en la escritura por la cual D. R. adquirió la finca como en la escritura de subsanación otorgada por Félix Casado, SL, se modificó la descripción, superficie y linderos de las fincas 41724 y 41726, lo cual se hizo sin respetar el procedimiento establecido en la Ley Hipotecaria.

A este respecto el artículo 201 LH dispone lo siguiente: “1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:

a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y

no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente.

Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma. (...)

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas”.

En el presente caso el Registro de la Propiedad en ninguno de los casos procedió a la comprobación de los requisitos y en ningún caso hizo nada ante la clara apariencia de que se estaba realizando una modificación no registrada de la situación jurídica de la finca que no se basaba exclusivamente en errores descriptivos del Registro. Tampoco se nos notificó, como titulares de una finca colindante, ninguna información relativa a las modificaciones y rectificaciones de los linderos, descripción y superficie realizados sobre las fincas referenciadas.

Cuarto. El hecho de que se nos atribuya en el Registro de la Propiedad la propiedad del local 11, cuando en realidad nunca hemos sido sus poseedores y ni siquiera hemos tenido nunca las llaves del mismo, supone un nuevo error consecuencia de los asientos previamente practicados. Por lo tanto, tenemos el derecho a que se rectifique el error señalado, siendo de aplicación el título VII de la LH, puesto que lo establecido registralmente no se adecúa a la realidad. Este derecho descansa en el artículo 40 de la LH, el cual, por un lado, en un primer momento dispone que la “rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el (...) que resulte lesionado por el asiento inexacto”, considerándonos propiamente como tales y, por otro lado, establece en su apartado c) que “cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII”; tal y como hemos adelantado.

Esto, a su vez, nos lleva a afirmar que la rectificación se produce en una situación en la que el conflicto existente respecto de la propiedad del local 10 ha obedecido exclusivamente a una serie de errores tanto registrales como catastrales, cumpliendo así con el presupuesto del artículo 201 de la LH.

Quinto. Asimismo, es menester recordar que el Registrador califica el asiento bajo su propia responsabilidad, al igual que la validez de los actos que constan en las escrituras, tal y como prevé el artículo 18 de la LH. En consonancia con ello, el Registrador deberá responder, en su caso, de la errónea calificación negativa ante la que nos encontramos, al igual que deberá responder del grave error cometido al registrar sin más las modificaciones de linderos, superficie y descripción que se hicieron en relación con las fincas 41724 y 41726, por no corresponderse las modificaciones pretendidas con la realidad, ocasionándonos un perjuicio traducido en la pérdida del local que adquirimos en 2002.

Sexto. Por lo tanto, de lo anterior se deriva que el Registrador deberá responder personalmente de los perjuicios que se nos han ocasionado y que puedan ocasionarse tanto a nosotros como, sobre todo, a terceros de buena fe. Todo ello, en consonancia del artículo 296 de la LH, en virtud del cual los Registradores responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen (...) por error o inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales.

En este sentido, el artículo 297 de la LH dispone lo siguiente: “Los errores, inexactitudes u omisiones expresadas en el artículo anterior no serán imputables al Registrador cuando tengan su origen en algún defecto del título inscrito y no sea de los que notoriamente deberían haber motivado la denegación o la suspensión de la

inscripción, anotación o cancelación”, por lo que dicha excusa no sería aplicable al presente supuesto dado que los errores que se dan en las escrituras y registros de las mismas indicados en el relato de hechos son errores tan notorios que deberían haber motivado la denegación o la suspensión de la inscripción por parte del Registrador.»

#### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el 20 de julio de 2023 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, 82, 217, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes, en especial, el artículo 326, de la Ley Hipotecaria; 33, 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de marzo, 14 de abril y 13, 14, 15, 16 y 17 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de septiembre 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, 18 de abril y 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 18 de junio, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de julio de 2016, 6 de junio y 20 de julio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 17 de mayo, 4 y 12 de junio y 21 de noviembre de 2018 y 24 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 y 28 de febrero y 16 de septiembre de 2020, 3 de febrero de 2021 y 14 de julio de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a practicar el asiento de presentación por parte del registrador de la Propiedad de Valladolid número 2 respecto de un escrito en el que solicita el inicio de un procedimiento de rectificación de errores relativo a la inscripción de determinadas fincas aportando fotocopias de escrituras públicas y a la práctica de anotación preventiva por defecto subsanable.

El registrador deniega la práctica del asiento de presentación por entender que dicho documento no puede provocar operación registral alguna.

2. Como cuestión procedimental previa, el recurrente acompaña al escrito del recurso documentación que no fue presentada en el Registro al tiempo de emitir la calificación. Por lo tanto, no pudo ser analizado por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Por tanto, el recurso no se considera la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del registrador para lo cual debe acudir a una nueva presentación de documentos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

3. El artículo 420 del Reglamento Hipotecario dispone que «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».

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe



negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

Fuera de estos casos, el registrador ha de presentar, aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado.

4. En el presente caso se trata de la presentación en el Registro de una instancia privada acompañada de fotocopias de una escritura.

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

El artículo 33 del Reglamento Hipotecario dispone que «se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

Del contenido de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento se deduce que los títulos documentales deben estar otorgados o autorizados en la forma y solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia y con expresión de las circunstancias requeridas por la legislación hipotecaria. Como se desprende del artículo 33 del Reglamento Hipotecario es necesario que el documento «funde inmediatamente su derecho (...)» por lo que el título (en sentido formal) debe contener directamente el acto inscribible; por lo que, por regla general no son admisibles fotocopias u otras reproducciones, aunque conste su identidad con el original; y, por último, el documento ha de ser el que corresponda a la naturaleza de los actos inscribibles, conforme a las normas que regulan la naturaleza de los mismos.

Por todo ello debe confirmarse la calificación del registrador, pues conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario no puede practicarse asiento de presentación de los documentos que por su naturaleza no puedan provocar operación registral alguna.

5. En relación con la solicitud de la anotación preventiva por defecto subsanable tampoco puede prosperar. Como ya se ha puesto de manifiesto en diferentes Resoluciones de esta Dirección General citadas en los «Vistos», que con esta anotación se consigue un doble objetivo. Por un lado, se prorroga la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días, prorrogables hasta ciento ochenta por justa causa y en virtud de providencia judicial (artículo 96 de la Ley Hipotecaria). De esta manera el interesado dispone de un margen de tiempo mayor para poder subsanar los defectos apreciados en el título sin perder los efectos de prioridad registral correspondientes al asiento de presentación. Por otro, se hace constar en el Registro un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos apreciados.

En este sentido, si no puede practicarse asiento de presentación, tampoco es posible practicar anotación preventiva, pues requisito para poder practicar una anotación preventiva es que es que el título provoque la práctica del asiento de presentación.

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 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.