

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8568** *Resolución de 20 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Arnedo, por la que se deniega la extensión del asiento de presentación y la inscripción de una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña C. M. L. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Arnedo, don Igor Prieto García, por la que se deniega la extensión del asiento de presentación y en consecuencia su inscripción, de una instancia privada por la que se solicita la nulidad de un asiento registral y la práctica de uno nuevo.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada, de fecha de 2 de febrero de 2016, doña C. M. L. R. solicitó del registrador de la Propiedad de Arnedo que anulase la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca registral número 31.704 inscrita a nombre de don R. S. T. E., ya que no tiene título que lo ampare, y que inscribiese dicha finca de nuevo a favor de los herederos de don B. M. L. R., que son los verdaderos dueños.

##### II

Dicho título fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe ha decidido denegar el asiento de presentación de documento privado remitido por burofax el día dieciséis de febrero de dos mil dieciséis por doña C. M. L. R. con N.I.F (...) y con domicilio a efectos de notificaciones en calle (...), entregado y presentado en esta oficina con el número de entrada 186/2016 a las diez horas treinta minutos del día diecisiete de enero de dos mil dieciséis, por ser un documento privado (Artículos 3 LH, 420 RH). Contra esta calificación (...) En Arnedo, a 19 de febrero de 2016 (firma ilegible). El Registrador: Igor Prieto García».

##### III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió al registrador de la Propiedad de Logroño número 2, don Carlos Pindado López, quien, con fecha 7 de abril de 2016, confirmó la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Arnedo.

##### IV

Doña C. M. L. R. interpuso recurso contra la calificación sustituida, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Arnedo el día 13 de mayo de 2016, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «Primero.—Que la que suscribe es hija y heredera del verdadero propietario y titular registral don B. M. L. R., estando legitimada para interponer este Recurso, a lo que se ha visto obligada por manifestar el Registrador sustituto que era un documento privado y no ha tenido en cuenta la certificación de la oficina virtual del catastro (...). Personada en el Registro de la Propiedad de Amedo, en fecha 25 de Junio de 2010, solicité una Nota Simple Informativa de la finca de autos, (...) propiedad de mi padre y de sus hijos, que había sido registrada a nombre de don R. S. T. E., advirtiéndole al mismo de que no era propietario y su inscripción carecía de fundamento legal, por carecer de legitimidad y haber efectuado una inscripción ilegal. Segundo.—Que

en fecha 17 de Febrero de 2016 se recibió en el Registro de la Propiedad de Arnedo, un escrito por mí presentado solicitando que se anulase la Inscripción 1.<sup>a</sup> de la Finca número 31704, folio 98 del tomo 680, Libro 261, y con Referencia Catastral 26018A013017050000OZ, Polígono Catastral 13 y Parcela Catastral 1705 (...). Advirtiéndole al Ilustrísimo Sr. Registrador de la Propiedad de Arnedo, que además de la mencionada finca existían otras tres fincas a nombre de los herederos de B. M. L. R. Mencionando que la citada inscripción a nombre de don R. S. T. E., es un usurpador de la finca sin título que lo ampare, y que en la Oficina Virtual del Catastro, hasta el año 2009 la finca citada en el Expositivo Tercero del escrito figuraba a nombre de «Herederos de B. M. L. R.», como todas las demás fincas citadas en el Expositivo cuarto del escrito (...) Pues el condominio que se dice extinguido es incierto, porque los herederos de B. M. L. R. existen y quieren recuperar su posesión, de la que se han visto ilegítimamente privados y nunca hubo condominio. Y que se inscribiera dicha finca, de nuevo, a favor de los herederos de B. M. L. R., mi padre: M. C., A. y C. M. L. R., que son los únicos que ostentan todo el derecho de propiedad sobre la citada finca, tal como consta en la Oficina Virtual del Catastro hasta el año 2009. Y que desde 2010, figura como único titular de dicha finca, por extinción de condominio, don R. S. T. E., manifestando esta parte que nunca hubo condominio, sino herederos directos de don B. M. L. R., sus hijos M. C., A. (q.e.p.d.) y C. M. L. R., incluso citando a familiares vivientes de la compareciente en el municipio de Arnedo, como su tío de 92 años de edad y uno de sus primos. También se solicitaba que si se había efectuado la atribución de la titularidad de la finca mediante expediente contradictorio ante ese Registro, y que esa finca nunca perteneció al Sr. S. T. E. Pero no se me dio conocimiento de nada de lo solicitado, únicamente se denegó lisa y llanamente, advirtiéndome las acciones a seguir. Pero esta representación ha solicitado que cuando se inicia un Expediente de Dominio, para inmatricular fincas, se hace para probar que el adquirente del dominio de las fincas se ha producido un acto o causa idónea para tal adquisición. Es un procedimiento de Jurisdicción Voluntaria, no se nos ha dicho nada de su tramitación y si en el escrito que se ha acompañado los documentos necesarios para su inmatriculación, tales como Primero.–Certificación del estado de la finca en el catastro, avance catastral y registro fiscal; Segundo.–Certificación del Registro de la Propiedad; y Tercero.–Documentos acreditativos del derecho que dice tener el solicitante, y finalmente, dado traslado al ministerio fiscal, convocando por los medios habituales y también si se ha citado a los titulares de los predios colindantes y a los poseedores de hecho de la finca, dado que es rústica. Y si se han efectuado todas las pruebas y si se ha dictado el correspondiente auto para la inscripción solicitada. Creo que con esto es suficiente para advertir que no se me ha dado conocimiento ni de la inscripción en el Registro ni la correspondiente escritura pública. Tercero.–El Muy Ilustre Registrador de la Propiedad de Arnedo nos contestó simplemente, que se denegaba la inscripción, sin entrar en la relación de hechos ni fundamentar jurídicamente dicha denegación. A pesar de los datos que se le habían acompañado (...). Cuarto.–Muy a nuestro pesar, y debido a que el Registro Civil y la Oficina del Catastro no nos facilitaba la información pedida, (...) tuvimos que solicitar que un nuevo Registrador, sustituto del de Arnedo, nos aclarase estos hechos y así poder iniciar otras acciones, pidiendo calificación sustitutoria. Correspondiendo esa calificación al Muy Ilustre Registrador de la Propiedad n.º 2 de Logroño, contestando el mismo lo siguiente: que vista la solicitud dirigida al Registro de la Propiedad de Arnedo, vista su calificación negativa y vista su solicitud de calificación sustitutoria solicitada al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que «el documento que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Arnedo 186/2016 era una petición privada de anulación de inscripción en fecha 17 de Marzo de 2010». Con todos los respetos nos oponemos a ello por me dicho artículo 19 bis no se ha aplicado en este caso y además se ha acompañado un documento público de la oficina virtual del catastro, por lo tanto ya tenemos un documento público, y que afecta a la mencionada finca de la que se ha apropiado y usurpado el mencionado señor don R. S. T. E., por tanto debe anularse el asiento y posterior inscripción a favor del mencionado usurpador, sin más trámites (...) Quinto.–También el mencionado Registrador de la Propiedad n.º 2 de Logroño, vuelve a reiterar, como así lo ha hecho el de Arnedo,

basándose en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario: «los Registradores no extenderán asiento de presentación de documentos privados». ¿Es que un documento público de la oficina virtual del catastro es un documento privado? Todo ello lo dejamos a consideración de los Muy Ilustrísimos profesionales de esa Dirección General, para que de una vez y para siempre, inscriban y anulen un asiento, efectuado por un usurpador. Ahí tienen un documento público, ¿o no es un documento público? En el que consta en el Catastro, que no se tuvo en cuenta al inscribir la finca al Sr. S. E., simplemente: con todos los respetos, es un usurpador. Sexto.—Estamos totalmente de acuerdo con el Muy Ilustre Registrador sustituto «la petición de anulación de un asiento debidamente firmado mediante una solicitud privada es inaceptable en el fondo y nunca podría dar lugar a dicha anulación». Es cierto ello, pero no es este el caso, pues existe un documento público cuya legitimidad nadie puede negar. Séptimo.—Estoy muy agradecida al Muy Ilustre Registrador de la Propiedad n.º 2 de Logroño, don Carlos Pindado López, por su recomendación, y cómo debe efectuarse la reclamación, para la que cuento con la intervención profesional de un eminente Letrado. Pero es que para efectuar una reclamación de la altura de estos hechos sin contestarse cómo se ha llegado a realizar una inscripción de una propiedad en el Registro. ¿Si se ha formulado un expediente contradictorio y si ha intervenido el Ministerio Fiscal, como es preceptivo? Y además, sin tener datos, ni constancia, ni conocimiento de ello, ni de su escrituración, y dado que el Muy Ilustrísimo Registrador n.º 2 de Logroño nos indica, desde ahora solicitamos la anotación preventiva, como ya figura en la Oficina Virtual del Catastro, a favor de los herederos de don B. M. L. R., padre de la que suscribe, que son los únicos que ostentan la legitimidad y el derecho de propiedad de la citada finca».

V

Mediante escrito, de fecha 24 de mayo de 2016, el registrador de la Propiedad interino de Arnedo, don Igor Prieto García, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 420.1 Reglamento Hipotecario; 2, 3, 9 y 40, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1990, 14 de junio de 1993, 23 de noviembre de 1998, 28 de julio de 1999, 13 de octubre de 2009, 3 de mayo 2012, 20 de noviembre de 2013 y 14 de marzo de 2016:

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia privada en la que se solicita por quien no es titular registral que se anule una inscripción y se proceda a inscribir de nuevo el dominio a su favor.

El registrador no practica el asiento de presentación al señalar que sólo acceden al Registro de la Propiedad títulos públicos conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y la instancia privada no lo es.

La recurrente señala que la certificación catastral descriptiva y gráfica que aporta al expediente es documento público y en ella se acredita que el dominio le pertenece.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto conviene hacer un breve estudio de algunos de los principios que informan el sistema registral español.

Así el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) que supone que extendido un asiento, la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, precisándose para su rectificación, bien el consentimiento de los titulares, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo (Resoluciones de 23 de noviembre de 1998 y 28 de julio de 1999). El principio de titulación auténtica que exige para cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, es

condición necesaria que conste en documento público. El principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) según el cual para que pueda acceder al Registro cualquier modificación objetiva o subjetiva que afecte a un asiento registral es preciso que previamente conste inscrito el derecho de la persona que realice dicha modificación. El principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) extiende a todos los efectos legales la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo. Y el principio de rectificación de los asientos registrales, o su cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

En combinación de los mencionados principios registrales resulta que la rectificación del contenido del Registro o la anulación de un asiento registral presupone, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. Ésta es también la doctrina reiterada de este Centro Directivo ya señalada en diversas Resoluciones de 16 de enero de 1990 y 14 de junio de 1993.

3. En el presente caso la interesada, que no es titular registral de la finca, solicita la anulación de una inscripción y la práctica de una nueva en virtud de instancia privada.

Como se ha señalado anteriormente el procedimiento registral se basa en la necesidad de titulación auténtica conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que la mera instancia suscrita por la recurrente adolece de falta de forma adecuada para provocar la práctica de ningún asiento registral, ni siquiera el de presentación, por mucho que la recurrente entienda que no debió haberse practicado el asiento cuya anulación ahora solicita. Por eso el Reglamento Hipotecario proscribía la presentación de los documentos privados, salvo que las disposiciones legales le atribuyan eficacia registral (artículo 420 párrafo primero). Dado que no concurre esta excepción en los supuestos en que se pretende que no se despachen documentos presentados, el registrador ha obrado correctamente al no presentar en el Libro Diario la referida instancia.

Además la petición ahora solicitada por la recurrente ha de denegarse ya que no consta ni el consentimiento del titular registral ni aparece que el procedimiento en el que recayó la sentencia cuya inscripción se solicita, se haya entablado contra él.

Finalmente debe rechazarse el argumento que señalan la recurrente de que en la consulta al Catastro, se puede observar la titularidad de la finca pertenece a los herederos de don B. M. L. R., y ello es así porque la titularidad de las fincas, a efectos jurídicos, es la que resulta del Registro de la Propiedad, no la que conste en el Catastro. Así resulta de los siguientes preceptos de la Ley del Catastro Inmobiliario, artículos 2.2, «lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro», 3.3, «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos», y 9.4, «en caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad». En este sentido, el documento que resulte de la oficina virtual del Catastro no tiene la aptitud de generar modificaciones en la titularidad dominical del Registro de la Propiedad.

El artículo 420 del Reglamento Hipotecario es claro cuando determina 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».

Consecuentemente, el recurso debe ser desestimado.

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, 20 de julio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.