

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6453** *Resolución de 11 de abril 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 Sant Cugat del Vallès n.º 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por doña C. V. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 1, don Jesús Alberto Leonart Torán, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita el día 19 de noviembre de 2018 por doña C. V. S., se solicitó la inscripción de una finca situada en Valldoreix de la que era copropietaria dicha persona con su madre y hermanos, según testamento de su padre, fallecido el día 8 de junio de 2001.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado y calificado, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el precedente documento privado, suscrito por doña C. V. S., el 19 de noviembre de 2018 –aportado ayer a este Registro–, se deniega la práctica del asiento de presentación del referido documento privado dado que no constituye título inscribible, que debe ser la copia auténtica de la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia de don L. V. V., junto con los correspondientes testamento y certificados de defunción y de Última Voluntad de dicho causante.

Dicha denegación se funda en los siguientes:

#### Hechos:

Con fecha 19 de noviembre de 2018, doña C. V. S., aporta instancia privada solicitando se haga constar en este Registro, la parte a ella correspondiente, en la finca sita en término de Sant Cugat del Vallès, calle (...) por razón de la herencia de su difunto padre, don L. V. V.

#### Fundamentos de Derecho:

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

El artículo 258.4 de la Ley Hipotecaria establece que el Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de la ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió el mismo día o en el siguiente hábil.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario expresa que "...los Registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos privados...".

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la práctica de i asiendo de presentación solicitado, por la causa indicada.

Contra la presente podrá (...)

Sant Cugat del Vallès, a 20 de noviembre de 2018.–El registrador. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Jesús Alberto Leonart Torán con firma electrónica reconocida».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. V. S. interpuso recurso el día 28 de enero de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero. Que soy propietaria participativa de la finca sita en (...) de Valldoreix Barcelona (libre de cargas) desde la defunción de mi padre don L. V. V. fallecido el 8 de junio del 2001 y no estoy aun en el asiento inscrita.

Segundo. Que los que mi padre fallecido deposito confianza en unos albaceas que lo debían de hacer, han sido irregulares e incumplido los deseos y últimas voluntades de mi padre. (Pues solo durante 3 años debían hacer para tareas administrativas y que nos reportaran, ni una cosa ni la otra y pueden estar en una trama de estafa al no hacerlo por vinuclarse [sic] ellos directamente ),. Mi padre (DEP) les dijo hasta mis 30 años una vez pagada la hipoteca y gastos (Yo abone el impuesto de sucesiones, [...], y después me compre una casa [...]) y tengo 45 (mis hermanos tampoco han sido informados de nada por lo que no soy solo yo) y los albaceas que debían apartarse de mi vida siguen corrompiendo a sus intereses por detrás de mí «con mala fe» para encubrir ilícitos de ellos, por lo que deben estar con unas medidas cautelares preventivas para que no me agraven mis daños, ni ellos ni funcionarios públicos de mi competencia privada. Además como se quedaron con documentos originales de la defunción sin devolvemos a nosotros (la propiedad) solo se encargaron de quedarse la economía (administradora de forma corrupta y con mafias mediante espionajes) y se han financiado de mí, para ellos «con mala fe» y además de intentar quedarse con la finca. Ya que resulta ilógico que si fueron unas pocas y últimas voluntades por mi padre, no hicieron nada de lo pedido y fueron a sus intereses de los que se han estado financiando y explotando sus empresas de jugueterías que por aquel entonces ellos estaban en quiebra y nosotros, debíamos estar muy bien situados. Lo que resulta claro y evidente es que dese esas épocas, empiezan a sucederme actuaciones "de terceros para ir contra mi vida personal y profesional", a la vez que me generaban conflictos, el daño que tenía que yo cobrar por ello, se lucraban esos de mis aseguradoras haciendo "puertas giratorias".

Mi padre no tenía deudas de nada. Fueron liquidadas antes de que nosotros cobrásemos y al fallecer había una pequeña hipoteca y se pagó. Únicamente 70.000 euros cada uno, [...], y que ni si quiera mi hermana dice de haberlo tampoco cobrado. Mi hermano pequeño refiere dudas y el único que no quiere saber, por miedo, es el hermano mayor que lo ficharon para las juguerterias [sic] y que quizás pudieran haberlo utilizado para sus firmas y a los intereses perversos de los implicados en el testamento que debe ser anulado a efectos retroactivos desde el 2001. Por Ley y en mi legítima defensa.

Tercero. Por lo que a revisión de la documentación y ante el Ministerio de Justicia también ese testamento y su gestión debe ser nulo «por incumplimiento» con carácter retroactivo desde el 2001 que implica bancos, consultores, letrados irregulares contrarios a mi causa etc etc etc por la ley que me ampara y en la legítima defensa de la propiedad privada ya que por incumplimiento expreso de las Últimas Voluntades de mi padre fallecido, no hicieron lo que se les encomendó, con «mala fe» que deberá ser instruido por el juzgado que corresponda por ello y ante el Ministerio de Justicia) y del que se me han generado unos daños de más de 27.300 millones de euros más intereses además de mi businesss vinculado a mi parte porque tengo tres empresas domiciliadas para seguir trabajando sobre mi actividad profesional en mis propias empresas creadas y fabricadas por mí. Y que deben levantarse los embargos por la prejudicialidad penal que

existe (adjunto una carta de Europa donde también hay una estafa desde el 2004.-2005 vinculada a Sanitas-DKV y que los bufetes de letrados [...] no podían representarme por incompatibilidad procesal, por lo que se deberían reaperturar todos los procedimientos: uno por uno y ante Europa las respectivas dilaciones indebidas en procedimiento penal.

Segundo *[sic]*.—Se adjunta a este escrito, en el plazo que se me ha otorgado: El certificado de defunción, Copia Auténtica del testamento, el Registro General de Actos de Última Voluntad y no tengo nada más, ya que los que conocían de ello sobre la defunción de mi padre en el 2001-2002 y que yo tenía contacto era el Sr. Q. de [...] (cito aquí una carta donde le hicieron a mi padre un Homenaje en su labor en [...] y una Sala a su nombre y el Director financiero de [...], don G. B.), que lo ficho mi padre como persona de «máxima» confianza de la empresa para los cargos más destacados en la compañía (...)

Tercero. Los documentos que aporto en la subsanación de la documentación requerida para la práctica del asiento a mi nombre, como por ley me pertenece y exenta de hipotecas y de cargas al respecto y Reuniendo los requisitos para ello.

A todos los efectos, presento en plazo de entrega al requerimiento por parte del Registro de la Propiedad de Sant Cugat, a fecha 19 de diciembre del 2018».

#### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 30 de enero 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; 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 y 17 de mayo 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 inscripción y subsanación.

Según la nota de calificación, el registrador deniega la práctica del asiento solicitado porque el documento 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; y porque no contiene ninguno de los actos inscribibles que enumera el artículo 2 de la Ley Hipotecaria.

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 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 «(...) que se dicte resolución de nulidad de los actos inscritos (...)», 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. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada que, 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).

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.

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