

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4359** *Resolución de 9 de enero de 2020, 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 Inca n.º 2, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación en el Libro Diario.*

En el recurso interpuesto por doña F. M. L. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca número 2, doña María Alicia Echevarría Pérez, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación en el Libro Diario.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita el día 6 de octubre de 2019 por doña F. M. L. M., se solicitó la cancelación de oficio por parte de la registradora de una servidumbre que gravaba la finca de su propiedad a favor de la finca registral número 1.130 del Registro de la Propiedad de Inca número 2.

##### II

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

«Aportado el precedente documento para su presentación, con número de entrada 3.069/2019, se deniega la presentación del mismo conforme a los siguientes:

#### Hechos:

Se trata de una simple instancia, firmada, aunque sin legitimar la firma siquiera, por doña F. M. L., esto es, un documento privado, en calidad de titular de la finca 1.128, por la que solicita la cancelación de oficio por parte de la registradora que firma la presente de una servidumbre que grava la finca de su propiedad a favor de la finca 1.130.

La cancelación de un derecho inscrito no puede ser practicada de oficio por el Registrador, sino que necesita la correspondiente escritura pública, en la que preste su consentimiento el titular registral a cuyo favor esté inscrito el derecho (o el titular del predio dominante, en este caso) o bien la correspondiente sentencia judicial firme dictada en procedimiento declarativo seguido contra el titular registral del derecho cuya cancelación se pretende.

#### Fundamento de Derecho:

Artículo 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria, de los que se desprende que para la inscripción, anotación o cancelación de derechos reales sobre bienes inmuebles, único objeto del Registro de la Propiedad, es imprescindible la presentación de escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Por consecuencia, sólo serán objeto de presentación en el Registro los documentos aptos para producir la alteración solicitada, en la forma determinada en el artículo 249.

Expresamente el artículo 420 del Reglamento hipotecario, sanciona la no presentación en el Libro Diario de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral, que no es el caso.

De hecho, y limitándome al motivo de la no presentación, el fundamento por el que se solicita la cancelación de oficio, que parece deducirse del escrito es el de error del Registro; pues bien, los procedimientos de rectificación del Registro, regulados, según los distintos supuestos (errores de los títulos que ocasionaron las Inscripciones, errores en los libros del Registro), por el Título VII de la Ley Hipotecaria, no admiten el documento privado por el que una persona no titular de un derecho solicite la cancelación de un derecho inscrito y constituido, sino que exige o consentimiento de las partes implicadas en escritura pública o sentencia judicial firme (artículo 40 LH).

La presente calificación podrá (...)

Inca a 10 de octubre de 2019 (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña F. M. L. M. interpuso recurso el día 18 de octubre de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«– Habiendo recibido contestación día 17/10/19, denegando a mi solicitud de rectificación núm. 3069/2.019, a los errores cometidos por el registro.

– Habiendo gravado con derecho real inexistente, mi propiedad finca 1.128 a favor de la finca 1.130. Que las escrituras de ambas fincas (1.128 y 1.130) reflejan el mismo contenido.

Inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 1.128.

Servidumbre.

Se constituye sobre dicha integra finca (1118), según el repetido título servidumbre de camino de doce palmos de ancho que partiendo del límite Este y atravesando las misma integra finca entre los límites Norte y Sur conduzca a la porción adjudicada a J., cuya servidumbre empezará atravesando esta porción (1.118) y seguirá por dentro de G. (1.130), C. (1.131) M. (1.133) M. (1.118) hasta llegar a la de dicho J. (1.129), teniendo cada uno de los convidantes derecho a transitar.

– Que el registro de la propiedad n.º 2 de Inca, ha gravado mi finca 1.128, sin título acreditativo e incumpliendo la legislación.

Solicito:

– Rectificación de todos los errores habientes y aplicación de la normativa».

### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 28 de octubre 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, 17 de mayo, 12 de junio y 4 de septiembre 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 rectificación de una inscripción.

Según la nota de calificación, la registradora deniega la práctica del asiento solicitado porque el documento no puede provocar operación registral alguna de acuerdo con su naturaleza, contenido y finalidad, ya que 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.

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 «(...) se subsane la inscripción de la finca registral (...)», 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. 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).

Resulta aplicable en el presente supuesto la regla general sobre rectificación del contenido del Registro. En definitiva, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que, si no concurre el consentimiento de los interesados, sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

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 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, 9 de enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.