

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9808** *Resolución de 23 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación por tratarse de un documento privado y la rectificación de la referencia catastral inscrita como correspondiente a una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. A. N. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 7, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación por tratarse de un documento privado y la rectificación de la referencia catastral inscrita como correspondiente a una finca registral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada firmada electrónicamente el día 22 de enero de 2022 por don J. A. N. G., acompañada de una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela, se solicitaba la rectificación de la referencia catastral inscrita como correspondiente de una finca inscrita a nombre de tercero.

##### II

Presentada el día 24 de enero de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 395/2022, de fecha 24/01/2022.

Documento: Instancia privada de fecha 22 de enero de 2022.

Hechos.

En la fecha indicada tuvo entrada en este Registro por correo vía burofax escrito impreso en el que consta plasmado que ha sido firmado digitalmente por don J. A. N. G., –sin que resulte posible comprobar la veracidad de este hecho al haberse presentado en soporte papel–, en unión de certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela, en el que solicita se suprima la constancia registral de la referencia catastral que consta asignada a una finca inscrita a nombre de tercero.

Fundamentos de Derecho.

De conformidad con el artículo 420 del Reglamento Hipotecario procede la denegación del asiento de presentación de: “1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. (...) 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna”.

En el presente supuesto, no resulta posible por lo tanto extender asiento de presentación del documento presentado dada su naturaleza privada, careciendo incluso de firma manuscrita legitimada notarialmente o ratificada en presencia del registrador, toda vez que aun cuando conste que ha sido firmado digitalmente en el ejemplar impreso

presentado, no resulta posible comprobar la veracidad de la firma al no tratarse de un formato digital ni constar un código seguro de verificación.

En todo caso, además procede denegar la práctica del asiento de presentación al tratarse de un título que no puede provocar operación registral alguna, pues no cabe solicitar una rectificación del contenido de los asientos del Registro por parte de un tercero distinto del titular registral de la finca afectada, que además tampoco se trata del titular catastral de la parcela de referencia.

Recuérdese que con arreglo al artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud; que con arreglo a los principios hipotecarios de legitimación y tracto sucesivo (artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria) a todos los efectos legales se presume que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, y que sólo pueden acceder al Registro los títulos otorgados por el titular registral de la finca o derecho objeto de los mismos o dictados en procedimientos seguidos contra aquellos; que con arreglo al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial; y que en todo caso la constancia registral de una referencia catastral no tiene otra finalidad que facilitar la localización de una finca, pero que en ningún caso implica que la descripción de esta tenga que se [sic] concordante con la de Catastro (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2016 –BOE 23 de noviembre–, 27 de abril de 2017 –BOE 16 de mayo–, 17 de julio de 2017 –BOE 17 de agosto–, o 7 de noviembre de 2017 –BOE 2 de diciembre–, entre otras), y que éste puede alterar la configuración física de las parcelas aún después de hacer constar en Registro la referencia catastral de una finca, como ha ocurrido en el presente caso, sin que ello implique ni permita una modificación de oficio del contenido de los asientos del Registro.

Totalmente ajeno al presente caso es evidentemente el artículo 213 de la Ley Hipotecaria invocado en la instancia, referido a supuestos distintos como resulta claramente de su redacción.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.

Resuelvo denegar la práctica del asiento de presentación del presente título por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del registrador (...)

Murcia, a 24 de enero de 2022 El registrador (firma ilegible) Fdo: Carlos D. Rodríguez Sánchez.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. N. G. interpuso recurso el día 23 de febrero de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«En fecha 22/01/2022 remito burofax al Reg. Prop. n.º 7 de Murcia para comunicar que, a través de la lectura de una Nota Simple emitida ese mismo Registro, tuve conocimiento de un error en la inscripción de la finca núm. 13.943, Idufir: 30030000998855, al tener asignado un número de Referencia Catastral que corresponde a otra finca registral distinta que se encuentra próxima.

Ambas parcelas se encuentran a sendos lados de la mía, siendo propietario colindante: finca registral 9502 y catastral: 30030A216008770000BK. La finca 13.943 cuyo titular es T. P. G. presenta en el asiento registral la asignación de la referencia catastral: 30030A216006220000BK.

Sin embargo, esta referencia catastral corresponde, según se desprende del Certificado catastral a otra finca, propiedad de D. R. S. F., la cual se encuentra próxima a la que presenta el error, solo separada por la parcela 877 de mi propiedad.

Se aportó la citada Certificación catastral donde se pueden observar fácilmente las anotaciones señaladas (...)

Ante la evidencia del error, se solicitó al Registro referido que, de conformidad con lo establecido en los arts. 211 y ss. de la Ley Hipotecaria, se proceda de oficio por el encargado del Registro de la Propiedad núm. 7 de Murcia a la corrección o subsanación mediante la oportuna diligencia, del error de concepto o material que presenta la citada inscripción de la finca núm. 13.943, sustrayendo de la inscripción la referencia catastral de la finca, por ser incorrecta.

En este sentido, se recordó que el art. 213 LH establece que “Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos: Primero. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro. Segundo. En los asientos de presentación, notas marginales e indicaciones de referencias, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.”. Todo ello, en virtud de la salvaguarda del principio de fe pública registral.

La contestación por parte de Reg. Prop. 7 de Murcia fue la denegación de la cancelación de la Referencia Catastral erróneamente asignada, emitiendo y comunicando a esta parte una nota de calificación negativa del asiento de presentación de la comunicación de datos erróneos observados y manifiestos en la Nota Simple de la Finca n.º 13.943, Idufir: 30030000998855.

Esta cuestión no es baladí, puesto que este error puede inducir a error en la localización de la misma, y más si cabe, teniendo en cuenta que la parcela que presenta el error, tiene varias anotaciones preventivas de embargo, lo que podría constituir una barrera para el embargo y subasta de este bien inmueble. Y también, en caso de salir a subasta pública podría suponer la confusión lógica para los posibles interesados en participar, entre el bien ejecutado y la parcela catastral con núm. de Ref. Cat. 30030A216008770000BK, que, además, se encuentran muy próximas entre sí (...)

Por lo expuesto,  
A esta DGRN solicito,

Que, en virtud del principio de fe pública registral, y conforme a la Ley Hipotecaria, se declare la nulidad o anulabilidad de la calificación negativa efectuada por el Registro de la Propiedad 7 de Murcia, por el que se deniega la modificación de un error material notorio y evidente en la inscripción de la Finca 13.943 en relación con la asignación de una Referencia Catastral incorrecta, y resuelva en el sentido de declarar la necesidad de la rectificación del error manifiesto, sustrayendo el número de Referencia Catastral incorrectamente asignado a la citada finca registral.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 20, 38, 97 y 213 de la Ley Hipotecaria; 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de mayo de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo, 3 de mayo, 20 de julio, 15 de septiembre y 22 de noviembre de 2016, 30 de junio de 2017, 13 de marzo, 17 de mayo, 4 y 12 de junio, 5 de julio y 29 de noviembre de 2018, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad

Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero y 16 de junio de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir una cuestión formal, si cabe practicar asiento de presentación de un documento privado firmado electrónicamente y recibido por burofax y una sustantiva, si cabe rectificar la referencia catastral inscrita de una finca registral, por alegar el presentante, que no es titular de la finca, que dicha referencia catastral es errónea.

2. Respecto de la primera cuestión, la relativa a la denegación del asiento de presentación, por tratarse de un documento privado, conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado este centro directivo 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, 9 de enero, 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.

En el presente caso, la instancia privada va acompañada de un título público, cual es la certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela catastral, que afirma el interesado se corresponde con una finca registral de su titularidad y no con la finca registral a la que aparece asignada esa referencia catastral, cuya titularidad es de un tercero.

La instancia privada se halla firmada electrónicamente, mediante el uso de la firma del sistema Adobe Reader, recibida en el registro mediante burofax.

A la vista de los artículos 248 de la Ley Hipotecaria y 418 de su Reglamento de desarrollo, así como al artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, los medios de presentación de títulos en el Registro de la Propiedad son la presentación física, la presentación por correo, el telefax y la presentación telemática, admitiéndose estas dos últimas vías de comunicación únicamente respecto de documentos notariales, judiciales o administrativos.

Ciertamente, el burofax no está expresamente contemplado como medio de presentación en los artículos 248 de la Ley Hipotecaria y 418 del Reglamento Hipotecario, pero ello no es razón para excluir este medio como apto para efectuar la presentación en el Registro de la Propiedad. El mismo puede ser tratado como un servicio de fax, pues acredita el contenido de la comunicación hecha al destinatario, la fecha y hora de su envío y recepción, lo que le dota de características de naturaleza análoga a la presentación por fax y por correo. Pero a diferencia de estas, la entrega de la documentación se hace bajo firma del destinatario para dejar constancia de esa fecha y hora de la misma, y su envío se hace de forma exclusiva ante las oficinas de correos, bien presencialmente ante el funcionario correspondiente, o bien a través de Internet, con los requisitos de identificación exigibles, sirviendo el burofax de prueba frente a terceros del contenido de lo comunicado. Pero no implica que también acredite la identidad del firmante de la instancia a través de él presentada.

De modo que, cuando la acreditación de dicha identidad sea necesaria para la práctica de los asientos registrales de que se trate, habrá de complementarse el burofax con otro documento del que resulte debidamente acreditada dicha identidad.

En el presente caso la identidad del firmante está acreditada por el uso de una firma electrónica avanzada o con firma electrónica cualificada, lo cual es válido, según entendió este centro directivo en sus resoluciones de 4 de julio de 2013 y de 23 de enero de 2018, donde declara que «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que

debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos». Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), que es el que se empleó en el caso de la resolución citada al remitirse la solicitud con firma digital del solicitante a la sede electrónica del Colegio de Registradores.

Sin embargo, en el presente caso, la recepción de la solicitud no se ha recibido por vía telemática a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores, como sí ocurrió en el caso de la Resolución de 23 de enero de 2018, sino que se ha recibido en papel por burofax, modalidad equiparable a la de recepción del título por correo.

El documento electrónico conserva sus propiedades en cuanto viaja por la misma vía, pero una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida.

Por ello, debe cumplir los mismos requisitos previstos para este soporte en la legislación, en particular los relativos a la identidad de quien solicita la práctica de un asiento.

En conclusión, debe presentarse telemáticamente en el Registro, a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la sede electrónica de los registradores, o si se presenta en soporte papel debe contener la firma legitimada notarialmente, o al menos ratificada ante el registrador.

Por todo ello, el recurso en cuanto a este defecto no puede prosperar y la nota de calificación debe ser confirmada.

3. Respecto a la rectificación del error de la referencia catastral, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2016, conviene distinguir los conceptos de inexactitud registral y error.

Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia.

A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos.

En el presente caso estamos ante una inexactitud registral al reflejar la inscripción una referencia catastral, que consta en el título por el que se practicó la inscripción y que el recurrente manifiesta que es errónea pues corresponde a otra parcela catastral, cuya finca registral correspondiente es de su titularidad.

Y como declaró la Resolución de este centro directivo de 29 de noviembre de 2018, el error pretendidamente cometido en el título en su día inscrito solo puede corregirse rectificando dicho título, con el consentimiento de quienes lo otorgaron, pues no procede reflejar en el Registro una referencia catastral si quien lo solicita no es el titular registral de la finca, como declaró este Centro Directivo en las resoluciones de 14 de marzo de 2016 y 30 de junio de 2017, pues constituye un principio básico en nuestro derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este centro directivo (cfr., por todas, las resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación 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.

No estamos ante una cuestión de escasa entidad que pueda resolver el registrador, como declaró la Resolución de este centro directivo de 13 de marzo de 2018, sino que la inexactitud afecta a un elemento esencial, el objeto del negocio jurídico, pues la referencia catastral se utiliza para identificar las fincas registrales en la cartografía catastral, básica para la identificación de fincas registrales, según el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, para rectificar ese error se requiere la rectificación del título por quienes lo otorgaron y su presentación en el Registro de la Propiedad competente, para su calificación de correspondencia de la referencia catastral conforme a los criterios del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Y ello, porque el asiento en su día practicado, como hemos dicho, está bajo la salvaguardia de los tribunales y solo puede rectificarse con consentimiento del titular registral, o por orden de la autoridad judicial, mediante sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido parte. Solo así, pues no cabe inscribir una referencia catastral que está asignada a otra finca registral, como declaró la Resolución de 5 de julio de 2018, el recurrente podrá obtener, esta vez sí, mediante instancia privada con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, o presentada telemáticamente con firma electrónica avanzada reconocida, a través del portal habilitado por el Colegio de Registradores en su sede electrónica, acompañada en ambos casos de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que afirma corresponderse con su finca registral.

Por ello, el recurso no puede prosperar en cuanto a este defecto y la nota de calificación negativa debe confirmarse.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 23 de mayo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.