

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22908 *Resolución de 16 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Chinchón a practicar un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don V. H. H. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Chinchón, doña Asia Aglae Gómez-Morán Esteban, a practicar un asiento de presentación.

Hechos

I

Don V. H. H. presentó en el Registro de la Propiedad de Chinchón instancia privada en la que solicitaba cancelar «la inscripción de las participaciones a favor de doña M. L., doña M. S. y Don. M. A. H. H., e inscribir el dominio de Una Tercera Parte de las fincas a favor de Don. V. H. H.», relativas a las fincas registrales número 2.328 y 2.329 de Belmonte de Tajo. Dicho documento causó la entrada número 1.798 del Diario 2024.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Chinchón, fue calificada negativamente, resumidamente, por cuanto el documento presentado no era un documento inscribible susceptible de causar asiento en el Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de julio de 2012.

III

Contra la anterior nota de calificación a la práctica del asiento de presentación, don V. H. H. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Hechos.

Primero.—Con fecha 23 de Mayo de 2024, se presentó escrito, solicitando al Registro de la Propiedad, acuerde subsanar el error, cancelando la inscripción de participaciones a favor de doña M. L., doña M. S. y don M. A. H. H., e inscribir el dominio de una tercera parte indivisa de las fincas registrales 2328 y 2329 a favor de V. H. H. (...)

Entonces manifestaba que mi hermana M. L., había recibido notificación de la Dirección General del Catastro, en la que aparecía como titular registral del 8,33 %, de las fincas rústicas, al sitio de (...), que me habían sido adjudicadas en pleno dominio según consta en la escritura de: adición de herencia, otorgada en fecha 19 de Febrero de 1994, ante el Notario de Villarejo de Salvanés (Madrid), que formaban parte del caudal hereditario de mi padre D. G. H. C., fincas registrales 2328 y 2329, resultando inscrita en fecha 9 de Octubre de 1995, (se decía que se adjunta fotocopia como documento n.º 3, no obstante se presentó la escritura original).

Previamente, se había requerido información sobre las inscripciones catastrales, apareciendo Titularidades a favor de los cuatro hermanos, derecho 8,33 % de propiedad

cada uno, y demás porcentajes hasta el 100 % de la propiedad de ambas fincas, a favor de otra diez (10) personas, y se acompañaba fotocopia como documento n.º 2, por cuyos ascendientes se formuló demanda de juicio de menor cuantía, ejercitando acción declarativa de dominio y subsiguiente cancelación de inscripción en el Registro de la Propiedad, (entonces a favor de mi padre D. G. H. C.), contra los herederos, sus hijos. Como solo afectaba a mi patrimonio me personé en el procedimiento, declarándose a mis hermanos en rebeldía.

Por el Juzgado de Aranjuez, se desestimó la demanda, con costas y siendo recurrida la sentencia, la AP Madrid, Sec. 14.ª ordenó inscribir el dominio de las dos fincas, a favor de los demandantes y demandados. Concretando una tercera parte indivisa, como pertenecientes a los cuatro hermanos (...).

Para entonces las dos fincas, se hallaban inscritas en pleno dominio a mi favor, (en virtud de la escritura de Adición de Herencia), y el Sr. Registrador procedió a inscribir la sentencia, de la AP Madrid, Sec. 14, obviando la inscripción. Por tanto, es claro que en el Registro se cometió error al inscribir dicha resolución. El error se deduce del contenido del propio Registro, en el traslado de los asientos y no proviene del traslado del contenido del título a las inscripciones registrales.

En el error de que adolecen las inscripciones, no es del título, esta parte recurrente considera producido en el Registro de la Propiedad y deriva de inscripción practicada hace años por un Registrador anterior a la actual que deniega el asiento de presentación, cuando se pretende la rectificación de la inscripción conforme al art. 217 de la Ley Hipotecaria por entender que se trata de un error de concepto.

Es doctrina reiterada de la Dirección General que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguarda 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 (arts. 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Segundo.–(...) no tuve noticias del Registro, cuando el Oficial telefónicamente me comunicó que la Sra. Registradora denegaba la petición, y que debía recoger toda la documentación presentada, e interesé la emisión de nota con expresión de motivos, y seguidamente consideré oportuno presentar escrito de adición, cuya copia acompañé como documento n.º 3.

Tercero.–Que presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Chinchón, es objeto de denegación del asiento.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamento de Derecho.

El recurso regulado en los arts. 324 y ss de la Ley Hipotecaria se da contra la calificación que suspende o deniega la práctica de un asiento, no contra la práctica del mismo.

La Resolución de 20 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa a practicar un asiento de presentación por la Registradora de la Propiedad de Madrid n.º 32, expresa: "4. Por lo que se refiere a la denegación objeto de este recurso, 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, 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”.

En el caso señala la Resolución, nos encontramos ante una fotocopia que incumple el principio de titulación pública que, con carácter general, rige en el procedimiento registral; nada que ver con la presente actuación de rectificación de errores, que entiendo, si se podría efectuar con documentos privados.

Según el art. 40 LH podrá solicitarse mediante instancia privada la rectificación de un asiento inscrito cuando su inexactitud provenga de un error (letra c del artículo mencionado). En ese sentido, existen dos tipos de errores: el error material, que podrá ser rectificado directamente por el propio Registrador bajo su propia responsabilidad, y el error de concepto, que según el art. 217 LH, cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros sistemas referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán si el acuerdo unánime de todos los interesados, y del Registrador o, en su defecto, una providencia judicial que lo ordene.

Cierto es que la normativa registral exige de forma general la concurrencia de dos requisitos: un requisito material, (art. 2 LH y art. 7 RH) que exige que el título presentado ante el Registro de la Propiedad tenga trascendencia real inmobiliaria, y un requisito formal (art. 3 LH y art. 33 RH) que exige que todo título presentado a inscripción conste en documento público. No obstante, la legislación registral ha previsto ciertas excepciones tanto para el requisito material, como para el requisito formal, como por ejemplo el presente supuesto.

Dejando de lado el requisito material, existen diversos supuestos en que documentos privados pueden causar algún tipo de asiento en Registro de la Propiedad, ya sean de inscripción, anotación preventiva, cancelación, nota marginal o de cualquier otro, que pueden ser muy útiles en la práctica, además de agilizar y abaratar los procedimientos registrales.»

IV

La registradora de la Propiedad de Chinchón emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria, 248 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15, 22 y 23 de julio, 14 de agosto y 9 de septiembre de 2024.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la propiedad a practicar un asiento de presentación de una instancia por la que se solicita la rectificación de determinada inscripción por haberse cometido, en opinión del recurrente, un error.

La registradora, resumidamente, considera que la documentación aportada no es susceptible de ser presentada, pues no existe, en su opinión, error en el Registro que deba rectificarse.

2. La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario.

Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Hasta ahora, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial.

Dice el artículo 246.3: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral.

Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

3. También con carácter previo hay que reiterar la consolidada doctrina de esta Dirección General en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021, 20 de junio de 2023 y 23 de abril de 2024 entre otras muchas).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos o presentar nuevos documentos que no se han hecho constar en el título presentado.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (*vid.*, por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (*vid.*, Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (*vid.*, por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

Por tanto, la resolución de este expediente se limitará a los documentos que se reflejaron en la entrada.

4. El recurso debe ser desestimado.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone:

«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 (...)».

Conforme al artículo 33 del Reglamento Hipotecario para ser considerado como título a efectos de su inscripción, deberá ser considerado como documento público, que, según la definición legal del artículo 1216 del Código Civil, son «los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley».

Del mismo modo el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«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.»

5. En el presente expediente, el recurrente pretende mediante su instancia la rectificación del Registro, por haberse producido, en su opinión, un error en una inscripción registral, sin que quede claro si ese error proviene del título inscrito o si fue un error al practicarse la inscripción del título.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, 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.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

6. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el título VII.

Este título VII comienza diciendo que los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo 40, podrán ser materiales o de concepto (artículo 211).

Es necesario por tanto determinar en primer lugar si el error debería calificarse como material o de concepto.

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria.

El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «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».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir, será necesaria la oportuna resolución judicial.

7. En el presente expediente la registradora deniega la práctica del asiento de presentación por entender que en base a la mera instancia presentada no va a poder practicarse la rectificación del Registro, pues no se ha aportado, en su caso, el título

rectificado que motivó la inscripción, ni concurren los interesados a su rectificación, ni considera la registradora que se haya producido un error de concepto.

Consecuentemente, la registradora ha obrado de manera correcta al no practicar el asiento de presentación, en tanto no se le presente la documentación idónea, y de este modo no provoca el cierre del Registro respecto de eventuales títulos que puedan presentarse con posterioridad.

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, 16 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.