

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12998** *Resolución de 10 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Betanzos, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de determinado documento.*

En el recurso interpuesto por don A. C. V. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Betanzos, don Jesús Fernández Brea, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de determinado documento.

#### Hechos

##### I

En acta notarial de requerimiento autorizada el día 20 de julio de 2022 por el notario de A Coruña, don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, con el número 1.603 de protocolo, instada por doña M. J. G. C. y don A. C. V., éstos manifestaron que, por escritura autorizada por el mismo notario el día 29 de junio de 2022, con el número 1.422 de protocolo, la primera vendió al segundo determinada finca con la referencia catastral que se indicaba, si bien, a los pocos días del otorgamiento advirtieron que existía un error en la titularidad catastral, por lo que requirieron al notario autorizante para que «remita a la Oficina del Catastro copia de lo actuado con todos sus anejos, a fin de que por este se tramite el expediente de rectificación de errores en la titularidad catastral».

Por diligencia, de fecha 17 de agosto de 2022, hizo constar el notario que recibió del Catastro la siguiente contestación: «Buenos días, en respuesta a su correo en que nos envían el protocolo 1063 de fecha 20 de julio de 2022, les informamos que no es posible su incorporación al Catastro debido a las siguientes circunstancias que impiden superar la validación técnica: El art. 18.2 del texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario regula el procedimiento de subsanación de discrepancias en sede notarial, exclusivamente para aquellas modificaciones que tengan que ver con la superficie o configuración de las parcelas. La rectificación de la titularidad catastral no es objeto de este procedimiento (...)».

Junto a dicha acta, se aportaba resolución dictada por la Gerencia Regional del Catastro de Galicia el día 28 de noviembre de 2022 por la que se modificaba la titularidad catastral en los términos solicitados. Asimismo, don A. C. V. acompañaba instancia suscrita por él mediante la que solicitaba que se practicara la inscripción correspondiente.

##### II

Presentada el día 27 de diciembre de 2022 la citada acta notarial, acompañada de la resolución de la Gerencia Regional del Catastro en Galicia de fecha 28 de noviembre de 2022, por la que se acordaba rectificar la titularidad catastral, en el Registro de la Propiedad de Betanzos, fueron objeto de la siguiente nota calificación:

«Número de Entrada 7721/2022.

El día 27 del corriente mes de diciembre tuvo entrada en este Registro de la Propiedad, bajo el número arriba indicado, un Acta de requerimiento autorizada el 20/07/2022 por el Notario de A Coruña, don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, número de protocolo 1603/2022, en virtud de la cual doña M. J. G. C. y don A. C. V. requieren al

Notario autorizante “para que remita a la Oficina del Catastro copia de lo actuado con todos sus anejos, a fin de que por éste se tramite el expediente de rectificación de errores en la titularidad catastral...”. Se acompaña resolución estimatoria de titularidad dictada por la Gerencia Regional del Catastro de Galicia de fecha 28/11/2022.

El Acta notarial referida recoge un requerimiento encaminado a la rectificación de errores existentes en un organismo público distinto del Registro de la Propiedad de Betanzos, por tanto nos encontramos ante “documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna”.

En vista de los precedentes hechos, y al amparo de los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Art. 420 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario: “Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:...

3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.”

Vistos la Ley y Reglamento Hipotecario, en especial los preceptos citados, El Registrador que suscribe acuerda no practicar asiento de presentación del Acta notarial aportada.

Contra esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Fernández Brea registrador/a de Registro Propiedad de Betanzos a día veintiocho de diciembre del dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. V. interpuso recurso el día 13 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de Betanzos, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 28 de diciembre en el procedimiento núm. 7721/2022 en base a las siguientes:

Hechos.

Primero. Que mediante instancia suscrita el pasado día 27 de diciembre, se presenta Acta de requerimiento con firma legitimada por el notario de A Coruña, Don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, con número de protocolo 1603/2022, de fecha 20 de julio de 2022, por el que se solicita la rectificación de errores en la titularidad catastral; en cuanto a la titularidad registral (finca 21140, libro de Bergondo, Registro de Betanzos).

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Betanzos, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

“El día 27 del corriente mes de diciembre tuvo entrada en este Registro de la Propiedad, bajo el número arriba indicado, un Acta de requerimiento autorizada el 20/07/2022, por el Notario de A Coruña, don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, número de protocolo 1603/2022, en virtud de doña M. J. G. C. y don A. C. V. requieren al Notario autorizante ‘para que remita a la Oficina del Catastro copia de lo actuado con todos sus anejos, a fin de que por éste se tramite el expediente de rectificación de errores den la titularidad catastral...’ Se acompaña resolución estimatoria de titularidad dictada por la Gerencia Regional del Catastro de Galicia de fecha 28/11/2022.

El Acta notarial referida recoge un requerimiento encaminado a la rectificación de errores existentes en un organismo público distinto del Registro de la Propiedad de Betanzos, por tanto nos encontramos ante 'documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna'.

En vista de los precedentes hechos, y al amparo de los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Art. 420 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario: 'Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.' (...)

Alegaciones.

Primera: Que por escritura legitimada por D. Enrique Santiago Rajoy Feijoo, en fecha de 29 de junio de 2022, n.º 1.422 de orden, D. M. J. G. C. (...) vendió a D. A. C. V. (...) la casa n.º (...) al tener asignado un número de Referencia Catastral que corresponde a otra finca registral distinta que se encuentra próxima. Justificada la titularidad registral (finca 21140, libro de Bergondo, Registro de Betanzos); y la titularidad catastral, con último recibo del IBI, abonado por la vendedora ([...]1RX), se comunica por el Notario a las respectivas oficinas (Registro y Catastro) tras el otorgamiento de la compraventa, la nueva titularidad.

Segunda: Que a los pocos días del otorgamiento y tras el examen minucioso de la respectiva copia recibida en la notaría, esta parte advierte que existe un error en la titularidad catastral, toda vez que la casa (...), tiene la referencia catastral (...)1XX, siendo así que la referencia catastral (...)1RX corresponde a la casa (...), como resulta del propio IBI y certificación.

Así, en fecha de 20 de julio de 2022, ambos otorgantes comparecen de nuevo ante el Notario D. Enrique Santiago Rajoy Feijoo, a fin de que levante, mediante escritura pública, acta de subsanación de la escritura de compraventa anteriormente reseñada en el primer punto; requiriéndole del mismo modo para que comunicase a las respectivas oficinas (Registro y Catastro) la subsanación de los errores, y procediesen los mismos, de oficio a realizar dicha corrección.

Tercera: Que, 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 de Betanzos, a la corrección o subsanación mediante la oportuna diligencia, del error de concepto o material que presenta la citada inscripción de la finca 21140, mediante instancia suscrita el pasado día 27 de diciembre, en la que se presenta Acta de requerimiento con firma legitimada por el notario de A Coruña, Don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, con número de protocolo 1603/2022, de fecha 20 de julio de 2022 (...)

Así mismo, se aportó la resolución estimatoria de titularidad dictada por la Gerencia Regional del Catastro de Galicia de fecha 28/11/2022, donde se reconoce a D. A. C. V. como titular de la propiedad sita el n.º (...), cuya referencia catastral (...)1XX (...)

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.

Cuarta: La contestación por parte del Registro de la Propiedad de Betanzos fue la denegación de la corrección 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 escritura legitimada por D. Enrique Santiago Rajoy Feijoo, en fecha de 29 de junio de 2022, n.º 1.422 de orden. Esta cuestión no es baladí, puesto que este error puede inducir a error en la localización de la misma.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 27 de febrero de 2023, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General con su preceptivo informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18 y 24 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de mayo y 20 de julio de 2016 y 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de noviembre de 2020, 16 de junio de 2021 y 14 de julio de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si puede practicarse asiento de presentación en el Libro Diario de un acta notarial por la que se requiere al notario autorizante para que «remita a la Oficina del Catastro copia de lo actuado con todos sus anejos, a fin de que por este se tramite el expediente de rectificación de errores en la titularidad catastral», con las circunstancias que han sido reseñadas en los antecedentes de hecho de esta Resolución. Concretamente, se aporta junto al acta referida una resolución dictada por la Gerencia Regional del Catastro de Galicia el día 28 de noviembre de 2022 por la que se modifica la titularidad catastral en los términos solicitados. Asimismo, se acompaña instancia suscrita por el ahora recurrente mediante la cual solicita que se practique la inscripción correspondiente.

Según la nota de calificación, el registrador deniega la práctica del asiento solicitado porque el acta notarial indicada recoge un requerimiento encaminado a la rectificación de errores existentes en un organismo público distinto del Registro de la Propiedad, por lo que no puede provocar operación registral alguna, según 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, conalzada 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 registrador fundamenta su negativa a la práctica del asiento de presentación solicitado en que el artículo 420 del Reglamento Hipotecario dispone que: «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: (...) 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

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. 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.

5. En este expediente debe tenerse en cuenta que junto en el acta de requerimiento presentada la parte vendedora y la parte compradora realizan determinadas manifestaciones por la que rectifican un error cometido en la previa escritura de compraventa relativo a la reseña de la titularidad catastral de la finca transmitida; y ese error ha sido rectificado también por resolución de la Gerencia Regional del Catastro. Por ello, ante la solicitud de rectificación del dato relativo a la referencia catastral errónea que figura en el Registro de la Propiedad, lo procedente es practicar el asiento de presentación y realizar la pertinente calificación en la que el registrador decidirá motivadamente, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, si los documentos presentados son o no susceptibles de causar el asiento solicitado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 10 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.