

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2896** *Resolución de 21 de diciembre 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 Lepe, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don A. H. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Lepe, don José Carlos Roca García-Valdecasas, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación en virtud de instancia privada.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita el día 5 de septiembre de 2022 por don A. H. S., afirmaba que «como titular de la finca 28.544 de ese Registro, no he aprobado, ni autorizado, la constitución (si es que se ha realizado) de ninguna Subcomunidad que pudiera afectar o estar relacionada con dicha finca (...)», solicitando, a continuación, «expresamente la anulación del diligenciado realizado».

II

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

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen de la precedente documentación, hace constar:

#### Hechos

I. Los documentos presentados son meras fotocopias, no hallándose legitimada, además, la firma de quien suscribe la instancia privada a la que se acompañan –sin que ésta haya sido tampoco presentada por duplicado–, por lo que dichas fotocopias e instancia no pueden causar, por tanto, asiento de presentación ni inscripción alguna, ya que sólo la documentación auténtica y pública puede causar tales efectos.

II. Pero, además, la instancia presentada no puede provocar operación registral alguna, puesto que don A. H. S. manifiesta literalmente “Que como titular de la finca 28.544 de ese Registro, no he aprobado, ni autorizado, la constitución (si es que se ha realizado) de ninguna Subcomunidad que pudiera afectar o estar relacionada con dicha finca (...)” solicitando a continuación “expresamente la anulación del diligenciado realizado” (entendiendo que el diligenciado cuya anulación pretende el Sr. H. es el que resulta de la fotocopia que acompaña, si bien en su instancia dicho señor se refiere a la finca 23.928 sin indicar término municipal y la fotocopia que acompaña se refiere a la finca 23.929 de Lepe), sin embargo tal como consta en el diligenciado del Libro de actas cuya fotocopia se acompaña a la instancia: “Según resulta de Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha veintisiete de junio de dos mil diecinueve, por no resultar de los asientos del Registro la constitución de la subcomunidad de usuarios y por no constar su reflejo en el libro de actas de la Comunidad General, no se ha consignado por nota al margen de la inscripción de las fincas que la componen, debe de tenerse en cuenta que no se va a beneficiar de los efectos del sistema registral, al no ser objeto de reflejo registral la legalización, sino que van a ser solo objeto de mero diligenciamiento”, por lo que no existen asientos

practicados que puedan ser objeto de cancelación, y, por lo tanto, la finca del Sr. H. no se halla afectada por tal diligenciado ni consta constituida registralmente ninguna comunidad o subcomunidad de propietarios que afecte a su finca.

III. El interesado manifiesta literalmente en el último párrafo de su instancia que “dado que se adjunta un listado (denominado junta general de constitución) con datos de los titulares de las fincas mencionadas en el apartado anterior, vengo en manifestar mi negativa y oposición a la utilización de los datos que en ella figuran, (Nombre y apellidos del titular, DNI, móvil, email,, dirección de apartamento de (...)) y dirección del domicilio habitual) que se dicen conocer, por no haber autorizado su utilización, lo que pudiera atentar contra la Ley de protección de Datos, amén de una posible suplantación de personalidad, por usurpación de la misma para decidir”, sin embargo el que suscribe desconoce a qué listado se refiere el interesado, ni obra en los archivos de este Registro tal documentación, por lo que los datos que pudiera contener el citado listado no han sido objeto de tratamiento en este Registro.

#### Fundamentos de Derecho

I. Artículos 3 y 249 de la Ley Hipotecaria y 416 y 420 de su Reglamento, y según resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 9 de mayo de 2003 y 20 de septiembre de 2010, entre otras.

II. Artículo 420 del Reglamento Hipotecario, que establece que “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”. Por otra parte, el artículo 2 de la Ley Hipotecaria dispone: “En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos”, por lo que no encontrándose la citada acta en ninguno de los supuestos anteriores, pues se trata de una simple acta de notificación de la que ni siquiera resulta el resultado de la misma, y, por tanto, no conteniendo acto inscribible alguno, tampoco es posible su presentación, ni cabe ésta de manera preventiva con el fin de impedir el acceso al Registro de otros documentos, puesto que no cabe que el interesado solicite directamente en el Registro la práctica de una medida cautelar, ni que ésta proceda por el mero hecho de alegar o, incluso, acreditar, el interesado la notificación de la resolución de la compraventa, que en este caso tampoco puede deducirse del acta que la misma haya sido efectivamente realizada, tal como establece la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en su resolución de 17 de diciembre de 2014.

Por otra parte, tal como consta en el diligenciado del Libro de actas cuya fotocopia se acompaña a la instancia “Según resulta de Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha veintisiete de junio de dos mil diecinueve, por no resultar de los asientos del Registro la constitución de la subcomunidad de usuarios y

por no constar su reflejo en el libro de actas de la Comunidad General, no se ha consignado por nota al margen de la inscripción de las fincas que la componen, debe de tenerse en cuenta que no se va a beneficiar de los efectos del sistema registral, al no ser objeto de reflejo registral la legalización, sino que van a ser solo objeto de mero diligenciamiento”, habiéndose practicado tal diligenciado de conformidad con la citada resolución y con lo dispuesto en el apartado 7.º del artículo 415 del Reglamento Hipotecario, que establece que “Practicada la diligencia, se pondrá en el folio abierto en el Libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, nota marginal expresiva del número de orden del libro diligenciado, hojas de que se compone y, en su caso, que se expide en sustitución de uno anterior desaparecido. De no estar inscrita la comunidad, se consignarán estos datos en un libro-fichero, que podrá llevarse por medios informáticos”.

Por lo que, si bien se ha diligenciado un libro de actas el 8 de julio de 2022, tal diligencia no supone la legalización del libro ni de la subcomunidad de propietarios, ni puede beneficiarse del sistema registral, como se indica claramente en la citada diligencia, pues como estableció la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la citada resolución de 27 de junio de 2019: “Por tanto, como criterio general, basta con que se acredite la formalización del título constitutivo de una comunidad de propietarios con elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios comunes para que puedan legalizarse sus libros de actas en el Registro de la Propiedad, y ello aunque no esté formalizado en escritura pública el título constitutivo ni esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, el título constitutivo de propiedad horizontal no puede perjudicar a terceros si no está inscrito en el Registro de la Propiedad (artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). Por eso, de no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, sin que prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate. Ello de acuerdo con la finalidad inspiradora del precepto antes apuntada, totalmente desligada de la inscripción con eficacia erga omnes. En estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, será necesario que en la diligencia de legalización se exprese –y no solo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización– que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad de usuarios no se ha consignado, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización del presente libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni ampara frente a eventuales incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística (cfr. Resoluciones de 8 de agosto de 2014 y 17 de octubre de 2016).”

En su virtud,

Acuerda

Denegar la extensión del asiento de presentación, por los defectos antes expresados, no pudiéndose, por tanto, practicar operación registral alguna, ya que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, sin que las meras fotocopias presentadas ni la instancia privada a la que se adjuntan puedan causar, por tanto, asiento de presentación ni inscripción alguna, y dado que la citada documentación no contiene ningún acto susceptible de provocar inscripción, no pudiendo, por tanto, causar tampoco asiento de presentación.

Contra la presente resolución podrá (...)

Lepe, cinco de septiembre del año dos mil veintidós El registrador Fdo: José Carlos Roca García-Valdecasas».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. H. S. interpuso recurso el día 4 de octubre de 2022 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Primera. Estando de acuerdo, en que la documentación (...) son meras fotocopias, porque ha sido la forma en que se han podido conseguir, surge la pregunta ¿Que documentos han sido utilizados y tomados en consideración para la práctica de la Diligencia?»

Segunda. Se manifiesta expresamente, “no hallándose legitimada, además, la firma de quien la suscribe”, pero ello es porque no lo quisieron hacer si lo consideraban necesario, porque el DNI me fue solicitado por la recepcionista tras consultar con un señor en el interior para identificarme como el firmante del documento presentado y los documentos que lo acompañaban.

Adicionalmente se indica “sin que ésta haya sido tampoco presentada por duplicado” cuando la realidad es que llevaba, junto con el original recepcionado, un duplicado que no fue recepcionado, solo la copia del escrito fue sellada con “Entrada” de fecha 05 SEP. 2022” y “Registro de la Propiedad de Lepe”, tal y como consta,

Tercera. También se dice que “en su instancia dicho señor se refiere a la finca 23.928 sin indicar término municipal y la fotocopia que acompaña se refiere a la finca 23.929 de Lepe” lo cual evidentemente, puede ser consecuencia de la falta de nitidez de la fotocopia (que es fotografía telefónica de una fotocopia colocada en la puerta de acceso a los trasteros y en la vía pública.

Cuarta. Se dice igualmente en la Resolución, “que no existen asientos practicados que puedan ser objeto de cancelación” pero es que no se pretende la cancelación de ningún asiento, sino la anulación de la diligencia practicada en el Libro de Actas que figura en la Certificación emitida, porque pudiera ser posible con dicha diligencia solicitar un Código de Identificación Fiscal, que trate de dar veracidad a un hecho inexistente, como subterfugio torticero utilizado en la práctica cotidiana, si bien se ha advertido a la AEAT (...)

Quinta. Por último, en el acuerdo de la página 3, dice “denegar la extensión del asiento de presentación por los defectos antes expresados, no pudiéndose, por tanto, practicar operación registral alguna, ya que solo la documentación auténtica pública puede tener acceso al Registro” y la pregunta que surge es ¿Cómo han diligenciado el Libro de Actas? ¿Qué documentación ha sido tomada en consideración? No parece ofrecer tal proceder seguridad jurídica, máxime cuando con anterioridad se intentó diligenciar el libro de Actas referenciado y se denegó.

Es por ello, que vengo en solicitar, que se tenga por presentado este escrito con los documentos que se acompañan y por presentado Recurso contra la Resolución (...).».

## IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 17 de octubre de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis y 24 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; 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, 29 de diciembre de 2004, 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 y 20 de julio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 17 de mayo, 4 y 12 de junio y 21 de noviembre de 2018 y 24 de mayo y 27 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 y 28 de febrero y 16 de septiembre de 2020, 3 de febrero de 2021 y 14 de julio de 2022.

1. Mediante la instancia que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Lepe el interesado manifiesta que «como titular de la finca 28.544 de ese Registro, no he aprobado, ni autorizado, la constitución (si es que se ha realizado) de ninguna Subcomunidad que pudiera afectar o estar relacionada con dicha finca (...)» solicitando a continuación «expresamente la anulación del diligenciado realizado».

El registrador acuerda no practicar asiento de presentación por aplicación del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, al entender que se trata de un documento que, por su naturaleza, contenido o finalidad no puede provocar operación registral alguna.

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.

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 impugnación de la referida, éste no podría prosperar ya que como afirma el registrador en su informe, si bien se ha diligenciado un libro de actas el día 8 de julio de 2022, tal diligencia no supone la legalización del libro ni de la subcomunidad de propietarios, ni puede beneficiarse del sistema registral, como se indica claramente en la citada diligencia, pues como estableció la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la Resolución de 27 de junio de 2019: «Por tanto, como criterio general, basta con que se acredite la formalización del título constitutivo de una comunidad de propietarios con elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios comunes para que puedan legalizarse sus libros de actas en el Registro de la Propiedad, y ello aunque no esté formalizado en escritura pública el título constitutivo ni esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, el título constitutivo de propiedad horizontal no puede perjudicar a terceros si no está inscrito en el Registro de la Propiedad (artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal). Por eso, de no constar la previa inscripción registral, se deben consignar sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, sin que prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate. Ello de acuerdo con la finalidad inspiradora del precepto antes apuntada, totalmente desligada de la inscripción con eficacia erga omnes. En estos casos, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, será necesario que en la diligencia de legalización se exprese –y no solo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización– que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la comunidad de usuarios no se ha consignado, por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización del presente libro y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni ampara frente a eventuales incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística (cfr. Resoluciones de 8 de agosto de 2014 y 17 de octubre de 2016)».

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