

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1292** *Resolución de 23 de diciembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María del Pilar Montes Colorado, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad nº 12 de Málaga, por la que se deniega la extensión del asiento de presentación y en consecuencia su inscripción, de una instancia privada por la que se solicita la rectificación de un asiento registral.*

En el recurso interpuesto por Doña María del Pilar Montes Colorado, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Málaga número 12, Don José Ignacio Marquina Sánchez, por la que se deniega la extensión del asiento de presentación y en consecuencia su inscripción, de una instancia privada por la que se solicita la rectificación de un asiento registral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada de fecha 10 de Abril de 2008, Doña María del Pilar Montes Colorado, solicita del Registrador de la Propiedad que se proceda a la anulación de un asiento de rectificación practicado sin su consentimiento sobre una finca que era copropiedad suya, rectificación por la que se adjudicó al otro copropietario un 100% sobre la finca. Presentada dicha instancia en el Registro de la propiedad nº 12 de Málaga fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento precedente, Instancia privada de fecha 10 abril 2008 con firma legitimada por el notario de Málaga D Miguel Prieto Fenech el día 11 de abril de 2008, suscrita por Doña María Pilar Montes Colorado con DNI 24.856.916-B, que tuvo entrada en este Registro de la Propiedad a las 11 horas 53 minutos del día 11 de abril de 2008, entrada 2.930 del año 2008, no se practica operación registral (asiento de presentación) por los motivos que a continuación se exponen. Hechos: dicha instancia solicita la rectificación de un asiento ya inscrito sobre la finca 17.017-B de este Registro de la Propiedad. No se acompaña documento alguno auténtico a dicha instancia. Fundamentos de Derecho: de conformidad con el artículo 9 C.E. 1978; los artículos 1, 2, 3, 9, 18, 19, 20 y 40 L.H.; arts. 33, 34, 110 y 420.1 del R.H., no se presenta en el Libro Diario el expresado documento privado ya que el principio de legalidad del artículo 3 L.H. que informa la legislación hipotecaria (derivado del artículo 9 C.E. 1978) exige que sea documentación pública la que tenga acceso al Registro de la Propiedad (documentación notarial, judicial o administrativa), con muy tasadas excepciones de admisión de documento privado entre las que no se encuentra el documento presentado. El propio artículo 420.1 del R.H. deniega la práctica de asiento de presentación al documento privado como regla general. En el presente caso, tratándose de producir una rectificación de un asiento del Registro de la Propiedad, deben cumplirse los requisitos del artículo 40 de la L.H., entre cuyos supuestos figuran diversas modalidades de acuerdo con cada una de las posibles rectificaciones que se pretendan; y en todo caso, salvo casos de subsanación de errores que pueda apreciarse mediante la presentación de los propios documentos en cuya virtud se practicaron los asientos que se pretendan rectificar, o acompañados de otra documentación pública que ponga de manifiesto el error padecido, será siempre imprescindible que se siga el cauce procedimental adecuado para deshacer la discordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica. Por ello, se deniega la extensión de dicho asiento de presentación. Contra la presente nota, de conformidad con el artículo 5 de la Instrucción D.G.R.N. de fecha 2 diciembre 1996 y el artículo 416 R.H., podrá recurrirse en queja ante el Juzgado de I.ª Instancia de Málaga. También puede

instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19-bis y 275 de la citada L.H. en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. También podrá interponerse los recursos del artículo 66 L.H., esto es, recurso por los trámites del juicio verbal ante los Juzgados de Primera Instancia de la capital de la provincia donde radique el inmueble en el plazo de dos meses desde la recepción de la presente nota de calificación, el recurso gubernativo de los artículos 322 y siguientes de la L.H. ante la D.G.R.N. o el Tribunal Superior de Justicia correspondiente en el plazo de un mes desde la recepción de la presente (arts. 66 y 328 L.H. según la redacción dada a los mismos por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre). Málaga, a 17 de abril de 2008. Fdo.: José Ignacio Marquina Sanchez. Registrador de la Propiedad».

## II

Contra la anterior nota de calificación, Doña María del Pilar Montes Colorado, interpone recurso por la denegación de la presentación e inscripción de la instancia privada, en base entre otros a los siguientes argumentos: que la recurrente es titular en proindiviso de una finca en virtud de escritura pública otorgada en Málaga el 21 de Febrero de 1983 ante el notario D. Tomás Brioso Escobar; que con fecha 11 de Febrero de 2008 se otorgó escritura de rectificación ante el Notario de Málaga D. Javier Misas Barba, que se hizo sin la intervención y total desconocimiento de esta parte y a la que comparecieron tan sólo el otro cotitular y la entidad Grupo Peninsular, S.A.; que dicha escritura de rectificación fue inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo detectada por esta parte al pedir nota simple informativa; que dicha rectificación lesiona gravemente sus intereses ya que modifica la titularidad de la finca sin habersele notificado; que la instancia privada es suficiente para solicitar la rectificación de un asiento practicada en perjuicio de tercero y con clara contravención del procedimiento establecido en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria; que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria permite la rectificación del Registro solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto; que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de Diciembre de 2006 resolvió un supuesto igual al presente; en definitiva se solicita la rectificación de un asiento que ha sido modificado unilateralmente sin consentimiento del cotitular ni resolución judicial. Por otra parte considera que se incumple la motivación necesaria en la calificación registral, y que esta obliga a acudir a un procedimiento registral cuando no se hizo anteriormente para modificar la titularidad del bien.

## III

El Registrador emitió informe el día 30 de Mayo de 2008, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; artículo 420.1 de su Reglamento; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de Enero de 2006, 18 de Marzo de 2006, 3 de Abril de 2006 y 15 de Diciembre de 2006.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de practicar asiento de presentación de una instancia privada por la que se solicita que se deje sin efecto la rectificación de un asiento registral que se hizo en virtud de escritura de rectificación otorgada sin intervención de la recurrente, hasta entonces cotitular de la finca. En efecto, la finca inicialmente estaba inscrita también a nombre de la recurrente, como cotitular, si bien con posterioridad quedó inscrita en pleno dominio a nombre de su anterior cónyuge, Juan Antonio Soto Santos, en virtud de la citada escritura de rectificación otorgada unilateralmente por éste en el que se hacía constar que la adquisición la realizó en estado de soltero, como se acreditaba a través de testimonio del documento privado de compra en el que comparecía como tal.

2. Ante todo debe confirmarse la nota de calificación registral que deniega la presentación de la instancia privada solicitando la rectificación del asiento registral. El procedimiento registral se basa en la necesidad de titulación auténtica (cfr. artículo 3 L.H.), por lo que la mera instancia suscrita por la recurrente adolece de falta de forma adecuada para provocar la práctica de ningún asiento registral, ni siquiera el de presentación, por mucho que la recurrente entienda que no debió haberse practicado el asiento de rectificación cuya anulación ahora solicita. Por eso el Reglamento Hipotecario proscribía la presentación de los documentos privados, salvo que las disposiciones legales le atribuyan eficacia registral (artículo 420.1 R.H.).

3. Es también regla básica de nuestro sistema registral, que no puede practicarse asiento alguno si no es con el consentimiento de todos los interesados expresado en documento público o en virtud de resolución judicial firme en procedimiento dirigido contra el titular registral (véase artículo 40 letra d) y artículo 80 de la Ley Hipotecaria). Sólo excepcionalmente ha admitido este Centro Directivo rectificación de asientos cuando a través de algún documento fehaciente se acredita que la inscripción no se corresponde con la realidad de la titularidad o de las circunstancias personales que se expresaron en el título. Saber si concurría esta justificación fehaciente cuando se practicó la rectificación del asiento registral sin intervención de la recurrente, no es competencia ahora de este Centro Directivo, ya que los asientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales (véase artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

4. Conforme ha señalado reiteradamente esta Dirección General (véase resoluciones señaladas en los vistos), de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso contra la calificación de registradores sólo puede interponerse frente a calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias, pero no cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del Registrador por la que se extienda el correspondiente asiento, cualquiera que sea su clase, y por tanto tampoco contra asientos de rectificación ya practicados. No puede por tanto pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación del Registrador que dio lugar a la rectificación de la titularidad de la recurrente sobre la finca, y que ahora se pretende dejar a su vez sin efecto. Extendido el asiento de rectificación, la situación registral queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria). Si la recurrente discrepa de la rectificación practicada sin su consentimiento, tendrá que ejercer la correspondiente acción de rectificación del Registro, vía judicial, y en caso de prosperar, exigir las responsabilidades civiles procedentes por los perjuicios causados.

5. Tampoco se puede alegar por la recurrente la Resolución de 15 de Diciembre de 2006, en la que por instancia privada se solicitaba del Registrador de la Propiedad la rectificación de la inscripción de la finca adquirida por compraventa -que la solicitante consideraba errónea- para hacer constar que tiene carácter privativo de la esposa, porque a dicha instancia se acompañaba un título público, como era la copia de la escritura de capitulaciones matrimoniales en la que se manifestaba que no había más bienes gananciales. Además la Dirección General en este caso confirmó la calificación denegatoria de la rectificación, por entender que ni siquiera a través de esta escritura de capítulos resultaba acreditado con prueba documental pública el carácter privativo de la contraprestación ni la confesión del otro cónyuge de tal privatividad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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 diciembre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.