

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3651 *Resolución de 28 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Berja, por la que se deniega la práctica de determinadas operaciones solicitadas en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña C. R. N. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Berja, don Jacobo Jesús Fenech Ramos, por la que se deniega la práctica de determinadas operaciones solicitadas en instancia privada.

Hechos

I

Por doña C. R. N. se remitió instancia, de fecha 23 de noviembre de 2017, al Registro de la Propiedad de Berja en la que se afirmaba que era parte interesada en el procedimiento que comprendía diversas fincas y que constaban en el convenio regulador contenido en determinada sentencia derivada de procedimiento de divorcio entre ella misma y don A. G. P.; Que dejaba constancia de que, en fecha 22 de noviembre de 2017, presentó escrito en el Registro de la Propiedad en el que dejó constancia de las ilegalidades ocurridas en el procedimiento de inscripción de las fincas contenidas en el citado convenio regulador; Que dichas ilegalidades eran: simulación de la identidad de la solicitante en el documento presentado por don A. G. P. en fecha 23 de agosto de 2017, que ella ni firmó ni dio autorización, y falsificación de documento público, puesto de manifiesto en el despacho del registrador en el expediente presentado por don A. G. P., sentencia de divorcio y convenio regulador que, contrastado con el original, se observa una variación en su contenido, y Que se solicitaba certificación literal de determinadas fincas, así como que constase, a los efectos oportunos, la suplantación de identidad de la interesada, la falsificación del documento público presentado por don A. G. P. ante el Registro y que se retrotrajesen las actuaciones y se anulasen todos los asientos registrales derivados y llevados a cabo en el Registro de la Propiedad.

II

La referida documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Berja: «Calificación negativa Calificada la solicitud que tuvo entrada número 2805/2017 conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento no se han practicado las operaciones solicitadas por haberse apreciado circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable con arreglo a los siguientes: Hechos 1.º A las nueve horas y diecinueve minutos del día veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete fue presentada solicitud formulada por Doña C. R. N., con N.I.F. (...) 2.º Se observan los siguientes defectos insubsanables: - No puede expedirse la información solicitada relativa a copia de instancia que acompañó a un documento despachado, ya que no se encuentra archivada en este Registro. - No es admisible la solicitud en instancia privada de la cancelación de asientos ya practicados. Fundamentos de Derecho 1.º El artículo 342 RH permite que los Registradores puedan expedir, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales. En el presente caso la instancia que se

acompañó al documento despachado fue devuelta junto con éste, ya que no es procedente con arreglo a la Ley y el Reglamento el archivo de los títulos o instancias que los acompañan. En este sentido el artículo 434 del Reglamento Hipotecario dispone: “Los títulos que se presenten en el Registro se devolverán a los interesados con la nota que proceda, según los casos, una vez hecho de ellos el uso que corresponda o cuando caduque el asiento de presentación”. 2.º- Los asientos registrales están bajo la salvaguardia 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 la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, 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. Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas estas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el solicitante entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la cancelación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial. 3.º Por todo ello resulta igualmente improcedente la práctica de asiento de presentación, de conformidad con el artículo 420 del Reglamento Hipotecario. Por lo expuesto, se deniega la práctica operaciones solicitadas. Notifíquese al solicitante. Contra la presente calificación (...) Berja, a 30 de noviembre de dos mil diecisiete El registrador interino (firma ilegible), Fdo. Jacobo J. Fenech Ramos».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. R. N. interpuso recurso el día 15 de enero de 2018 en virtud de escrito en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que el convenio regulador, de fecha 29 de noviembre de 2016, aportado por la interesada, ha sido modificado y falsificado por don A. G. P., pues constan fincas que no se detallan en el convenio original testimoniado; Segundo.—Que de la certificación literal obtenida respecto de determinada finca, resulta que don A. G. P. presentó instancia suscrita por ambos cónyuges fechada el día 23 de agosto de 2017, mediante la que se solicitó la inscripción de las fincas que constan en el convenio regulador autorizando a salvar determinadas irregularidades de su contenido; Tercero.—Que, mediante escrito de fecha 22 de noviembre de 2017, se puso de manifiesto ante el Registro de la Propiedad la falsedad de dicho documento, así como la falsificación del convenio regulador; Cuarto.—Que, al día siguiente, día 23 de noviembre de 2017, se reitera lo expuesto mediante la presentación de un nuevo escrito dirigido al Registro; Quinto.—Que el día 13 de diciembre de 2017 se recibe la calificación negativa y que, en esa misma fecha, se presenta otro escrito dado que el registrador no se pronuncia sobre las ilegalidades manifiestas que han dado lugar a los asientos registrales; Sexto.—Que en los asientos registrales se han vulnerado los artículos 390 y siguientes del Código Penal, puesto que el registrador ha supuesto la intervención de personas que no la han tenido y ha tenido conocimiento de la falsedad documental que ha dado lugar a los asientos a favor de don A. G. P., no atendiendo a lo solicitado en cuanto a retrotraer las actuaciones y anular los asientos registrales; Que se acompaña determinada documentación, y Que no se acompaña copia del convenio regulador falsificado ya que no ha sido facilitado por el Registro de la Propiedad, y Séptimo.—Que se solicita de la Dirección General de los Registros y del Notariado y que atienda a la solicitud de anulación de los asientos registrales causados a favor de don A. G. P.

IV

El registrador de la Propiedad titular de Berja, don Diego José Ortega Muñoz, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 24 de enero de 2018, ratificando la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero 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, 5 de septiembre, 16 de octubre y 12 de diciembre de 2016 y 22 de junio, 12 de septiembre y 13 de noviembre de 2017.

1. En el Registro de la Propiedad de Berja se llevan a cabo determinadas inscripciones sobre una serie de fincas y en virtud del convenio regulador contenido en una sentencia de divorcio. Las inscripciones se llevan a efecto acompañadas de una instancia suscrita por ambos cónyuges.

Ahora, la ex cónyuge solicita del registrador de la Propiedad, en los términos que resultan de los hechos, que anule las inscripciones practicadas por cuanto ella no firmó la instancia que acompañó al convenio regulador y, además, porque el contenido del convenio presentado a inscripción fue modificado. Expresamente se afirma en la solicitud que han existido delitos de falsedad y de falsificación documental en la que dio lugar a las citadas inscripciones.

Ante la negativa del registrador, expresada en su nota de calificación, la interesada reitera su solicitud ante esta Dirección General.

2. Resulta evidente que el recurso no puede prosperar. Como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos, al decir: «Artículo 40. La rectificación del Registro sólo podrá ser 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, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación. b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI. c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII. d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Como resulta de los hechos expuestos, el supuesto que da lugar a la presente se enmarca en la letra d) del precepto transcrito por cuanto la recurrente achaca a los títulos presentados una tacha que implicaría su nulidad. No existe reproche alguno sobre la forma en que se han llevado a cabo los asientos ni se les imputa error alguno. Es el título que los ha causado el que, a juicio de la recurrente, es nulo de pleno derecho.

Para este supuesto, el precepto exige que la rectificación del contenido del Registro se lleve a cabo mediante «el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución

judicial», circunstancia que no concurre pues ni la rectificación ha sido solicitada por el titular según Registro ni se ha aportado resolución judicial firme que así lo ordene.

3. Es cierto que esta Dirección General ha reiterado (cfr. las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 19 de junio de 2010, 7 de marzo de 2011 y 16 de octubre de 2016), que cuando la rectificación de errores o inexactitudes se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados, no es necesario acudir al procedimiento general de rectificación registral ni inexcusable la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la rectificación la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido.

En el supuesto de hecho, frente a los títulos de origen judicial y privado que provocaron las inscripciones cuya rectificación se solicita, la recurrente aporta otro documento judicial que, según afirma, es el auténtico y del cual resulta patente, a su juicio, la manipulación de los anteriores por lo que el registrador debe, en base a ello, rectificar el Registro.

Esta Dirección General no puede amparar dicha solicitud pues ni el registrador puede apreciar la existencia de las manipulaciones a que se refiere la recurrente ni ostenta competencia para apreciar la existencia de los delitos que conllevarían la nulidad de los títulos que provocaron las inscripciones. La competencia del registrador viene delimitada por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y no se extiende al conocimiento de los delitos ni a las consecuencias civiles que de los mismos puedan resultar. De igual modo la competencia de esta Administración viene limitada, en esta materia, por los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria sin que pueda resolver cuestiones que por su naturaleza compete conocer a los tribunales de Justicia en cuyo ámbito, por el procedimiento correspondiente y de acuerdo a las normas que sean de aplicación, deben ser planteadas (artículo 117 de la Constitución Española en relación a los artículos 2 y 9.3, 87 y 89 bis de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial).

Lo que no puede pretender la recurrente es que el registrador en su calificación, o esta Dirección General en alzada, se pronuncien y califiquen la existencia de delitos cuyo conocimiento está reservado constitucional y legalmente, a los tribunales de Justicia (*vide* Resoluciones de 8 de febrero de 1996, 14 de julio de 1998, 22 de febrero de 2000 y 18 de enero de 2003).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 28 de febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.