

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7184 *Resolución de 17 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gijón n.º 5 a practicar un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. M. L. B. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Gijón número 5, doña María Paz Pastora Pajín Collada, a practicar un asiento de presentación.

Hechos

I

El día 2 de enero de 2018 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Gijón número 5 instancia suscrita por don J. M. L. B., fechada el mismo día, en la que, después de manifestar que el día 29 de septiembre de 2011 se inscribió determinada escritura de partición y adjudicación de herencia que se considera improcedente, se solicitaba que se acuerde la rectificación del asiento registral de fecha 29 de septiembre de 2011, ya que, no se ha calificado correctamente la escritura, comunicando al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Gijón, cuya titular es doña Covadonga Pajín Collada, este extremo puesto que hay un procedimiento judicial en marcha respecto de estos bienes.

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Gijón número 5, la registradora, doña María Paz Pastora Pajín Collada, manifestó que dicho escrito de oposición por su naturaleza, contenido y finalidad no era susceptible de producir operación registral alguna, por lo que no procedía la extensión de asiento de presentación respecto del mismo, recordando que no corresponde al registrador dirimir cuestiones personales que puedan surgir entre los diferentes herederos por razón de particiones hereditarias, referentes a la justicia o injusticia de las adjudicaciones hereditarias o comisión de errores en la identificación del objeto adjudicado, por lo que sería una cuestión que deberá en su caso ser solucionada entre los herederos para su corrección si procediere, o a través del pertinente procedimiento judicial. De igual forma, indicó que no compete a dicho Registro realizar comunicación alguna al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Gijón con el fin de paralizar el procedimiento de ejecución, expresando lo siguiente: «Primero.—Que dicho escrito de oposición, por su naturaleza contenido, finalidad y tener meramente un carácter privado, no es susceptible de producir operación registral alguna, por lo que tal y como ya declaró la Resolución de la DGRN de 20 de julio de 2016, no procede la extensión de asiento de presentación respecto del mismo, conforme a lo establecido en el Artículo 420 del Reglamento Hipotecario, que establece lo siguiente: Artículo 420. 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. En el presente caso, además, ni siquiera el interesado aparece como titular registral de derecho alguno, dada su oposición a que en su día se practicara la correspondiente inscripción. Según la doctrina de la Resolución dictada, «el procedimiento registral se basa en la necesidad de titulación auténtica conforme al

artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que la mera instancia suscrita por el interesado adolece de falta de forma adecuada para provocar la práctica de ningún asiento registral, ni siquiera el de presentación, por mucho que el solicitante entienda que no debió haberse practicado el asiento 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 párrafo primero). Dado que no concurre esta excepción en los supuestos en que se pretende que no se despachen documentos presentados, el registrador obra correctamente al no presentar en el Libro Diario la referida instancia.» Segundo.—En relación a la divisibilidad o indivisibilidad de las fincas y su catalogación o no, es una materia, que como ya se le ha advertido en múltiples ocasiones, no corresponde a esta oficina registral su valoración, por cuanto ni el notario ni el registrador tienen facultades para determinar si la Licencia concedida en su día para la parcelación de la referida finca teniendo en cuenta su situación y la legislación urbanística aplicable en el momento de su concesión, sigue teniendo validez o no a la luz de la situación urbanística aplicable actualmente a dicha finca, pues tal decisión no corresponde adoptarla a dichos funcionarios por exceder de su competencia, vistos los limitados medios de calificación de que puede disponer, sino que la declaración de nulidad en su caso, de dicha Licencia requiere del correspondiente pronunciamiento judicial. Doctrina ratificada en la reciente Resolución de la DGRN de fecha 11/12/2017 según la cual «tanto notarios como registradores cumplen con exigir que se aporte la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, sin que sea precisa que indaguen la licitud intrínseca de dicha autorización, de conformidad con la presunción de validez y ejecutividad de los actos administrativos (cfr. artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: ‘los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa’). Tercero.—En lo referente a la forma de realizar las adjudicaciones a cada uno de los herederos y a la comisión de posibles errores al realizar las mismas, ya se le reiteró numerosas veces que ni el notario ni el registrador puede dirimir cuestiones personales que puedan surgir entre los diferentes herederos por razón de las particiones hereditarias, referentes a la justicia o injusticia de las adjudicaciones hereditarias o comisión de errores en la identificación del objeto adjudicado, por lo que es una cuestión que deberá en su caso ser solucionada entre todos los herederos para su corrección si procediere, o a través del pertinente procedimiento judicial en caso de desacuerdo entre ellos. Cuarto.—En cuanto al contenido del suplico del escrito, se le reitera asimismo de nuevo lo que tantas veces le fue comunicado verbalmente o por escrito y que se ratifica en la doctrina de las diferentes resoluciones en esta materia de la DGRN: «Que ello no es posible conforme a los principios que informan el sistema registral español, por cuanto el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) supone que extendido un asiento, la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, precisándose para su rectificación, bien el consentimiento de los titulares, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo (Resoluciones de 23 de noviembre de 1998 y 28 de julio de 1999). Además el principio de titulación auténtica exige que para cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, es condición necesaria que conste en documento público. El principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) según el cual para que pueda acceder al Registro cualquier modificación objetiva o subjetiva que afecte a un asiento registral es preciso que previamente conste inscrito el derecho de la persona que realice dicha modificación. El principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) extiende a todos los efectos legales la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo. Y el principio de rectificación de los asientos registrales, o su cancelación, exige, bien el consentimiento

del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria). En combinación de los mencionados principios registrales resulta que la rectificación del contenido del Registro o la anulación de un asiento registral presupone, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. Ésta es también la doctrina reiterada de este Centro Directivo ya señalada en diversas Resoluciones de 16 de enero de 1990 y 14 de junio de 1993» Y mucho menos, dar curso a la pretensión de que por este registro se realice comunicación alguna al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Gijón en los términos que se solicita, con el fin de paralizar las actuaciones judiciales en relación con el Procedimiento de Ejecución expresado, porque ello implicaría la invasión por esta oficina de las competencias claramente judiciales, conculcando lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que impide a los registradores la calificación de los documentos judiciales fuera de los estrechos márgenes establecidos en dicho artículo. Quinto.—En cuanto al acotamiento de documentos que se realiza al final del documento, en los cuales se recogían manifestaciones atribuyendo comportamientos y actividades impropias a todos los funcionarios intervinientes en este proceso hereditario, entre los que me incluyo, // Jueces, notario, registrador, funcionarios municipales, técnicos de urbanismo, etc.// me remito: 1.—al contenido de todas las contestaciones efectuadas en su día por la titular de esta oficina registral, tanto respecto de los suscritos por el propio interesado como por las Asociaciones citadas a su instancia; 2.—a lo resuelto por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones firmes dictadas en los diferentes expedientes, //Recurso gubernativo referencia 108/12 P (Resolución 4 de mayo de 2012-2.^a, Expedientes de queja ref. Sec. 3.^a R.1669/2013-4-2 y ref. Sec. 3.^a R. 1990/2013-4- respectivamente// a que dieron lugar los mismos, contestaciones y Resoluciones de los que presumo tendrá el que suscribe la instancia cumplido conocimiento, dada su referencia a ellos. Sexto.—En lo referente a lo dispuesto en el artículo 262 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, únicamente recordar la existencia asimismo de lo dispuesto en el artículo 456 del Código Penal y la doctrina recogida en la Resolución de 30 de Mayo de 2017 de la DGRN, según la cual: «lo que no es procedente es imputar conductas, susceptibles de acarrear graves responsabilidades, a un funcionario público que actúa en ejercicio de su competencia y en el ámbito de su actuación (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento), porque no se considera aceptable la fundamentación jurídica o la interpretación que de los hechos indiscutidos se lleva a cabo. La frustrante experiencia de los recurrentes para conseguir la cancelación de un gravamen que pesa sobre la finca de su propiedad no justifica la utilización de un lenguaje que, como queda dicho, desborda los límites del ejercicio del derecho de defensa y que, como se dirá, está relacionado con el orillamiento de cuestiones básicas de nuestro ordenamiento jurídico como son el principio de rogación o el de legalidad o la comprensión de la naturaleza de este procedimiento de recurso». Si bien su objeto será exclusivamente la decisión sobre (...) Gijón, a 02 de Enero de 2018 El registrador (firma ilegible) Fdo.: María Paz Pastora Pajín Collada».

III

Contra la anterior negativa a practicar el asiento solicitado, don J. M. L. B. interpuso recurso el día 22 de febrero de 2018 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primera.—La finca de recreo denominada «(...)» no es divisible por ser una finca catalogada, y con base a la misma nos encontramos que cualquier tipo de división de la misma resulta imposible. Por tanto, a tenor de lo anterior, la escritura de división de la finca resultaría nula radical. Segunda.—La finca rústica de recreo titulada «(...)», inscrita en este registro al Tomo 1245, Folio 209, Finca n.º 7776-bis, inicialmente medía, según datos registrales, 41.460 metros cuadrados (Finca n.º 7776). Que a tenor de la certificación emitida por D. M. P. L.,

de fecha 10 de noviembre de 1998, Registrador de la Propiedad y titular del Registro de la Propiedad N.º 5 de Gijón en aquella fecha se puede constatar según el tenor literal de la misma que, tras varias segregaciones, en total seis, practicadas desde el año 1.978 al 1.984, «que en junto miden veintisiete mil trescientos cincuenta y cuatro metros cuarenta y nueve decímetros cuadrados, quedando un resto, después de tales segregaciones, de una hectárea cuarenta y un áreas cinco centiáreas», es decir, queda una superficie de 14.105,51 metros cuadrados registrados (Finca n.º 7776-bis, que es la que se heredó). Tercera.– Que la suma de las superficies que por el Registro de la Propiedad, fue inscrita, ascendía a 15.264,00 metros cuadrados, es decir, existe un exceso de adjudicación de metros cuadrados sobre los que no se ha iniciado expediente alguno de aumento de cabida de la finca. Efectivamente, tal y como se ha expuesto en el párrafo anterior, en la escritura de división y adjudicación de herencia se practica una modificación de la cabida de la finca (...), inscrita al número 7776-bis (Código Idufir: 3326000443966), modificando su superficie de una hectárea cuarenta y un áreas y cinco centiáreas (14.105,51 m²), según medición del Registro de la Propiedad, a 15.264 m², según el Proyecto modificado de fecha 25 de abril 1.997. Se trata, por consiguiente, de una diferencia de nada más y nada menos que de 1.159 m². Cuarta.–Dicha finca, tal y como consta en la Certificación Registral de fecha 13 de julio de 2011 emitida por la Registradora Doña María Paz Pastora Pajín Collada, certificación muy posterior a la fecha de otorgamiento de la escritura no había sido objeto de ningún cambio o alteración por exceso de cabida. Ha sido como consecuencia de la inscripción de la escritura ahora impugnada, a pesar de las muchas irregularidades que presenta, cuando la finca 7776-bis ha adquirido 1.158,49 m² más, que la propia Registradora le agrega, sorprendentemente, como aumento de cabida a pesar de que en la escritura de adjudicación y partición de herencia se habla exclusivamente de la finca 7776, inexistente a la fecha de otorgamiento de la escritura de adjudicación de herencia ante el notario D. Fernando Martínez Ceyanes, protocolo 735 de fecha 10/05/2011, sin hacer mención alguna a la 7776-bis, lo que motivó, por el servicio de licencias y disciplina del Ayuntamiento de Gijón, la apertura de un trámite de alegaciones al Sr Notario y otros otorgantes, en concreto I. (promotora de dicho proyecto de parcelación) y M. L., alegaciones, que después de cinco años, aún no han sido contestadas por ellos para aclarar este extremo. Se aporta asimismo copia de la documentación acreditativa que consta en la subgerencia del catastro de Gijón donde se puede observar que se puso «a mano» el mencionado bis, por Doña M. L., alterando con esta actuación un documento público con el ánimo de conseguir una alteración de titularidad catastral, que fue impedida por decisión del Abogado del Estado Jefe del Principado de Asturias, D. J. M. A. A., continuando en el catastro a día de hoy como una sola finca (parcela 39 del polígono 106). Por tanto, la inscripción registral es nula. Al final de la página 8 de la escritura de adjudicación registrada, cuando se procede a la identificación registral de la finca, se hace constar que la misma es el número 7.776 y figura manuscrita, entre paréntesis, la palabra «bis», cuando dicho añadido no estaba en la escritura original otorgada en la notaría y se incluyó a mano para su presentación en el Catastro para su inscripción. Asimismo es necesario hacer constar que «bis» no se salvó por el Señor Notario en la página 73 del mismo documento notarial. Dicho añadido ha tenido la finalidad de hacer coincidir la escritura notarial con la inscripción registral. De hecho, en el catastro, a la vista de ese añadido no se aceptó la inscripción catastral de dichas parcelas por resolución del Abogado del Estado Don J. M. A. A., por lo que sigue siendo una finca independiente, única e indivisible (parcela 39 del polígono 106). La introducción manuscrita del bis con carácter posterior al otorgamiento de la escritura supone una alteración de su contenido, y por tanto, dicha escritura ha quedado invalidada con las consecuencias jurídicas que de ello se derive, entre

ellas, no constituir título habilitante para la inscripción registral de las fincas segregadas de la identificación (...) como 7776-(bis). Quinta.—Al suscribiente se le ha adjudicado supuestamente una parcela de 5.000 m² que es del todo imposible, por la volumetría de la finca, y siendo nula cualquier inscripción en ese sentido. Sin embargo, lo más sorprendente es que se me adjudica la «cochera», la cual no se encuentra en la parcela «C» que es la parcela que se me ha adjudicado, no constando en esta parcela edificación alguna ni el proyecto de parcelación ni en la llamada licencia de parcelación. La cochera, tal y como obra perfectamente determinado en la escritura original de compraventa por la que mi bisabuelo adquirió la finca (1 de Agosto de 1.893), figura la posición de la cochera, no siendo en el terreno adjudicado, sino en el de mi hermana I., asegurándole que nunca se ha movido de ahí. Se me ha adjudicado la cochera, como digo, y la misma se encuentra en otra de las parcelas, siendo otro de los errores de la escritura y posterior inscripción. Que la vivienda auxiliar catalogada en la que vive el que suscribe, como refleja el certificado de empadronamiento que se acompaña, se encuentra dentro la finca y no ha sido adjudicada en la escritura. Pese a no haber sido adjudicada, esta vivienda existe como se puede ver en el catálogo urbanístico de Gijón y en el plano del catastro inmobiliario. Sexta.—Partiendo de una adjudicación improcedente, y la omisión de un bien integrante del caudal relicto, entendemos que se debe proceder a modificar la defectuosa escritura particional del Sr. Martínez Ceyanes. Resulta sumamente sorprendente que este Ilustre Notario deje sin adjudicar a heredero alguno la vivienda auxiliar catalogada, que forma parte del caudal relicto y que figura en el catálogo urbanístico de Gijón. Que a los efectos de prueba se señala la no coincidencia de las coordenadas del catálogo con la realidad. Ha de señalarse que el actor no se negó a acudir a la Notaría designada para otorgar la escritura de división y adjudicación de herencia, sino, simplemente, que como puso de manifiesto a medio de burofax, que consta unido en la meritada escritura, otorgada en fecha 10 de mayo de 2011 no seguía las premisas del documento privado en su día suscrito por los ocho hijos y el esposo de la finada M. P. B. V., sino que fue redactada conforme a minuta exhibida a tal efecto como consta en el folio 70 de la misma, contradiciendo el mandamiento judicial y engañado en los términos expresados en este escrito. De acuerdo a la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 14 de enero de 2015 siendo ponente D. José Antonio Seijas Quintana, se fijó doctrina jurisprudencial en relación a la calificación de los documentos registrales. Reseñar que el Sr. Notario reconoce (página 70 y 71 de la escritura, folio RM1734118 y RM1734117 respectivamente) que ha redactado la escritura conforme a minuta exhibida al efecto, incumpliendo el mandamiento judicial que ordenaba hacerlo al Notario que por turno correspondiera y pese a las advertencias del mismo a los comparecientes de la inexactitud de sus declaraciones, han incurrido en inexactitudes (...) que no se adecuan a la realidad física y jurídica de la finca. Séptima.—Conclusiones. Es evidente, de acuerdo con lo expuesto a lo largo de este escrito, que la inscripción adolece de vicios insubsanables, tales como: - La finca es indivisible por catalogación, siendo cualquier tipo de inscripción sobre dicha división nula radical. - La finca es indivisible por volumetría, ya que debido a los metros reales de la misma no se podría dividir, habiéndose dividido mediante un ardiz [sic] y por tanto una inscripción realizada a partir de eso debe de ser anulada y rectificada. - Obviando todo lo anterior, al suscribiente se le ha adjudicado la cochera de la finca como si estuviera en su parte de la finca, no siendo así, estando en la parte de la finca de mi hermana I., y por tanto no se le puede adjudicar un inmueble que se encuentra dentro de la finca de otro, y por lo tanto debe de ser rectificado», y por todo ello solicita de la Dirección General de los Registros y del Notariado «que tenga por presentado en tiempo y forma este escrito, con los documentos que se acompañan, los admita y que, en mérito de lo invocado acuerde la anulación del

asiento registral de fecha 29 de Septiembre de 2.011, ya que, no se ha calificado correctamente la escritura, comunicando al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Gijón, cuya titular actual es Doña Covadonga Pajín Callada, este extremo, puesto que hay un procedimiento judicial en marcha sobre estos bienes».

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de febrero de 2018, la registradora informó y elevó el expediente a esta Dirección General. El día 28 de marzo de 2018, don J. M. L. B. presentó diversa documentación para fundamentar el fondo de su pretensión en el Ayuntamiento de Gijón, entrada 2018020871, que se incorporó al presente expediente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y 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, 2 de marzo de 2005, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo de 2016, 6 de junio de 2017 y 12 de enero y 23 de marzo de 2018.

1. Mediante la instancia presentada en el Registro de la Propiedad, después de manifestarse que el día 29 de septiembre de 2011 se practicó la inscripción de determinada escritura de partición y adjudicación de herencia que se considera improcedente, se solicita que se acuerde la rectificación de dicho asiento de inscripción porque, a juicio del solicitante, no se ha calificado correctamente dicha escritura y hay un procedimiento judicial en marcha respecto de determinados bienes objeto de la misma.

La registradora deniega la práctica del asiento de presentación por aplicación del artículo 420 del Reglamento Hipotecario y por entender que, conforme a los principios que informan el sistema registral español, la rectificación del contenido del Registro o la anulación de un asiento registral presupone, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado.

2. En cuanto a la idoneidad del recurso, 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.

Por otra parte, cabe también recordar en relación con la documentación aportada por el recurrente el día 28 de marzo de 2018 que, de acuerdo con la reiterada doctrina de este Centro Directivo, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en el expediente

del recurso contra la calificación registral no pueden admitirse documentos que el registrador no haya tenido a la vista a la hora de emitir dicha calificación.

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. Por lo que se refiere a la calificación 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 (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, con claridad meridiana, ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión de la registradora.

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 que se «acuerde la anulación del asiento registral» ya practicado como consecuencia de que «no se ha calificado correctamente la escritura» que dio lugar al mismo, para tal supuesto debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid. entre otras muchas la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia 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 (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos los mismos se hallan bajo la

salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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