

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7788 *Resolución de 9 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una solicitud de rectificación en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña E. B. H. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 4, don Francisco José Martín Martín, por la que se suspende la inscripción de una solicitud de rectificación en virtud de instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada se solicitó la rectificación del error de la inscripción 1.^a de la finca registral número 40.964 N del Registro de la Propiedad de Barcelona número 4, así como las posteriores inscripciones 2.^a y 3.^a de la misma finca. El error consiste en variar el contenido y, por ende, el verdadero sentido del título inscrito atribuyendo una participación o cuota de la titularidad errónea sobre dicha finca.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral Barcelona, a 13 de febrero de 2017 Asiento/Diario: 2217/104 Presentante: E. B. H. Notario/Autoridad: Instancia Privada Fecha documento: 20/12/2016 De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 al 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro. Hechos Con fecha 22 de diciembre de 2016, se ha presentado en este Registro, instancia privada de fecha 20/12/2016, suscrita por E. B. H., en su condición de heredera de doña M. H. R., según se ha acreditado en el procedimiento registral tramitado, la cual es cotitular registral de la finca a la que inmediatamente se aludirá, en cuyo escrito se solicita la rectificación de error/anulación de las inscripciones 1.^a, 2.^a y 3.^a practicadas respecto de la finca registral 40.964/N de este Distrito Hipotecario. Iniciado el correspondiente procedimiento registral, se procedió con fecha 10 de enero de 2017 a notificar a los restantes titulares registrales de la finca 40.964/N la iniciación de tal procedimiento, dándoles traslado de la documentación presentada por la señora B. H., notificación y traslado de documentación que fue efectivamente recibida por los restantes cotitulares registrales con fecha 12 de enero de 2017, y finalmente, con fecha 19 de enero de 2017 y mediante comparecencia personal del Letrado don A. L. V., quien actúa en representación debidamente acreditada de don M. E. H., doña E. E. H., doña R. E. H., doña N. E. H., doña I. H. D., don J. H. D. y don J. H. D., se aporta escrito de alegaciones de los citados señores, quienes son los restantes cotitulares de la expresada finca registral 40.964/N, en el que los mismos se oponen expresamente a que se efectúe rectificación alguna respecto de las inscripciones en su día practicadas en cuanto a la finca 40.964/N, concretamente sus inscripciones 1.^a, 2.^a y 3.^a, además de poner de manifiesto que en relación con la situación dominical y posesoria de la finca han iniciado un procedimiento judicial ante el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Barcelona, procedimiento ordinario número 941/2016. Fundamentos jurídicos: Señala el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo 3.º que: «Los asientos del Registro practicados en los Libros que se determinan en

los artículos 238 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». A su vez, dispone el artículo 40 de la Ley Hipotecaria que: «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:... 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». Y, finalmente, establece el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, el cual forma parte del título VII de la misma, que «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones o en otros asientos referentes a ellos, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador o una providencia judicial que lo ordene». Pues bien, de los preceptos citados se deduce que es requisito indispensable para poder rectificar pretendidos errores cometidos en tales inscripciones practicadas en el Registro el acuerdo unánime de todos los interesados en las mismas, sin el cual la rectificación solo podrá ser llevada a cabo en virtud de resolución judicial que así lo ordene, requisito que en el procedimiento registral ahora tramitado no concurre, toda vez que la inmensa mayoría de los titulares registrales de la finca 40.964/N se han opuesto expresamente a la rectificación pretendida. En consecuencia, se acuerda denegar la rectificación/anulación de las inscripciones 1.^a, 2.^a y 3.^a de la finca registral 40.964/N solicitada por la señora B. H., por el defecto insubsanable de no concurrir el acuerdo unánime en tal sentido de todos los interesados en dichas inscripciones. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe. La anterior calificación registral negativa podrá (...).

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. B. H. interpuso recurso el día 16 de marzo de 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «1.—Que con fecha 20 de diciembre de 2016 la recurrente presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 4 de Barcelona solicitud de inicio de procedimiento de rectificación registral, por el que se interesaba: a) La rectificación del error de la inscripción 1.^a de la finca 40.964N por haberse producido tanto un error consistente en variar el contenido y, por ende, el verdadero sentido del título inscrito atribuyendo una participación o cuota de titularidad errónea sobre la dicha finca, b) La rectificación del error e inexactitud de las posteriores inscripciones 2.^a y 3.^a de la finca 40.964N, a causa del error de que adolece la previa inscripción 1.^a y asimismo consistente en alterar por vía de omisión el contenido y sentido de los actos jurídicos de los títulos calificados para su inscripción (...) 2.—Que en fecha 16 de febrero de 2017 le ha sido notificada resolución del Registrador denegando la rectificación de las inscripciones 1.^a, 2.^a y 3.^a de la finca 40.964/N (antes 8640) (...) 3.—El motivo de denegación de lo solicitado ha sido «por el defecto insubsanable por no concurrir el acuerdo unánime de todos los interesados» (...) En el escrito de calificación por el que se desestima la rectificación por error solicitada no se contemplan las alegaciones vertidas por la instante en su escrito de fecha 20 diciembre de 2016, sino que dicha desestimación se basa únicamente en la oposición de los restantes interesados y afectados por la rectificación denegada que ahora se recurre, y que son obviamente los beneficiados por el error registral cometido en la inscripción de los títulos presentados. 4.—Que dentro del plazo establecido al efecto interpone gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual fundamenta en base a las siguientes. Alegaciones fácticas y jurídicas: Primera.—D. J. H. B., causante de los legatarios, padres de los actuales propietarios de las fincas, números 5, 7 y 9 de la calle (...) (abuelo común), otorgó testamento el día 5 de julio de 1962 ante el notario de Barcelona D. Manuel Ocaña

Campos, número de su protocolo 3112, disponiendo en la parte que al presente asunto interesa lo siguiente: «Séptimo: Sin perjuicio del legado establecido en la cláusula anterior que en todo caso, deberá ser respetado, lega a sus hijos con las obligaciones que luego se dirán, los siguientes bienes: 1.º Para su hijo M., el solar (...) 2.º Para su hijo J. las casas (...) y la casa (...) 3.º Para su hija M. el solar (...) y 4.º Para su hija M. el solar (...). Los legatarios junto con su madre D.ª V. R. B., comparecieron el día 15 de junio de 1964 a otorgar la escritura de Inventario y Aceptación de Herencia ante el notario de Barcelona D. Ramón Faus Esteve, número de su protocolo 1271, disponiendo las siguientes Cláusulas: ... «Segunda.–Que en pago de sus respectivos derechos se adjudican los bienes inventariados en la forma siguiente: C) Don J. H. R. se adjudica la nuda propiedad y en lo menester sus hermanas le adjudican: b) la parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignada el número (...) de dicha calle, con un frente de cinco metros cincuenta centímetros y una superficie de ciento veintinueve metros ochenta y siete decímetros cuadrados. D) Doña M. H. R. se adjudica la nuda propiedad y en lo menester sus hermanos le adjudican: ... b).–La parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignado el número (...), con un frente de cinco metros cincuenta centímetros y una superficie de ciento veintiocho metros cuadrados. E) Y doña M. H. R. se adjudica la nuda propiedad y en lo menester sus hermanos le adjudican: ... b).–La parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignado el número (...), con un frente de cinco metros cincuenta centímetros y una superficie de ciento cuarenta y dos metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados. Para mayor claridad de las adjudicaciones practicadas, los señores comparecientes acompañan un plano en el que constan gráficamente las distintas adjudicaciones, el cual, debidamente firmado por todos ellos, se une a la presente escritura.» Actualmente, el asiento de inscripción 1.ª obrante en el Registro de la finca 40964N, practicada por razón de esta última escritura, expresa lo siguiente: «... Don J. H. R. se adjudica y en lo menester sus hermanos le adjudican la nuda propiedad de la parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignado el número (...) de dicha calle, que se corresponde con la participación de una tercera parte indivisa de esta finca; doña M. H. R. se adjudica y en lo menester sus hermanos le adjudican la nuda propiedad de la parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignado el número (...) de dicha calle, que se corresponde con la participación de una tercera parte indivisa de esta finca; doña M. H. R. se adjudica y en lo menester sus hermanos le adjudican la nuda propiedad de la parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignado el número (...) de dicha calle, que se corresponde con la participación de una tercera parte indivisa de esta finca;... y se inscribe el dominio de la finca de este número a favor de don J. H. R., doña M. H. R. y doña M. H. R. por terceras partes indivisas título de legado, adjudicación y extinción de usufructo. Así resulta del Registro y de una escritura autorizada en Barcelona el día quince de junio de mil novecientos sesenta y cuatro por su notario Don Ramón Faus Esteve... y una instancia que queda archivada en esta oficina suscrita en Barcelona el día siete de junio de dos mil dieciséis por don A. L. V., letrado del Ilustre Colegio de Barcelona.» La citada escritura consta presentada con lecha 13 de mayo de 2016 (asiento35 Diario 104) y consta inscrito dicho asiento con fecha 2 de agosto de 2016 (...) Es palmario que la inscripción 1.ª de dominio transcrita ha alterado el contenido de la escritura referida a la aceptación herencia, inventario y adjudicación de los legados, añadiendo en la inscripción de dominio la frase o mención «que se corresponde con la participación de una tercera parte indivisa de esta finca,» que no aparece ni en el testamento ni en la escritura de inventario y aceptación de herencia, ni en la adjudicación del legado referido a la finca. Semejante atribución de titularidad en proindiviso no resulta de la voluntad del causante en su testamento, ni es la expresamente manifestada por los otorgantes del título presentado causante de la inscripción 1.ª Efectivamente, la citada expresión que, por añadidura, se incluye en dicha inscripción 1.ª, no es baladí, y tiene importantes consecuencias en el ámbito de publicidad formal, ya que supone una grave alteración del contenido del derecho de titularidad que corresponde a los otorgantes. El

asiento registral es erróneo al inscribir y publicar una titularidad en proindiviso sobre la finca que no se corresponde con la escritura de aceptación y adjudicación, alterando la ejecución de una disposición testamentaria –legado– que no establece una titularidad proindiviso a favor de los tres los legatarios, sino que se refiere a determinadas porciones que conforman la finca (solares [...]), expresamente asignadas a los mismos. Es más, dicho error podría dar lugar a la nulidad de la inscripción, pues según establece el artículo 30 de la LH las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2 y 4 serán nulas si se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 9, sin perjuicio de lo establecido sobre rectificación de errores. Segunda.–A mayor abundamiento, las atribuciones por título singular atribuidas a cada uno de los legatarios (...), desde hace muchos años se corresponden con parcelas con entidad propia desde la construcción en los respectivos solares, según es de comprobar por los datos catastrales y administrativos correspondientes que le constan al Registro de la Propiedad. Así, en el catastro aparecen las siguientes tres fincas catastrales: a) (...) suelo sin edificar coeficiente participación 100.00000 superficie gráfica parcela 161 m² referencia catastral 97431080F2894D0001JW b) (...) suelo sin edificar coeficiente de participación 100,00000 superficie gráfica catastral 116 m² referencia catastral 9743117DF289400001WW e) (...), residencial superficie construida 176 m² superficie gráfica parcela 128 m², referencia catastral 9743116D 289400001HW. Las tres fincas generan asimismo tres Impuestos de Bienes inmuebles, cada uno a nombre de cada uno de los actuales propietarios (anteriormente de sus respectivos progenitores) que obviamente son abonados por éstos, y ello desde el fallecimiento de don J. H. B., es decir desde hace más de 50 años. Cada uno de los legatarios ha asumido la titularidad y administración de cada una de ellas en concepto de propietarios (cobrando las rentas de los locales y de la casa, pagando los impuestos individualizados de cada una de ellas, etc.), con la consiguiente aceptación y absoluta conformidad de los tres legatarios con sus respectivas fincas hasta la fecha de hoy. Precisamente esa realidad física y jurídica incontestable como fincas independientes, es lo que motivó que los legatarios procedieran, a los efectos de formalizar su división, al otorgamiento de la escritura de 15 de enero de 1973 al objeto de completar la adjudicación individualizada. Por otra parte, se ha observado que la inscripción registral 2.^a de la finca referenciada (40964N) se transcribe lo siguiente: «Descripción... Urbana: Casa situada en esta ciudad, sección (...), señalada con los números (...), descrita en la inscripción 1.^a referencia catastral comprobada número 9743108DF2894D0001JW. Dicha referencia catastral no es exacta ya que la misma se corresponde únicamente con la finca o solar n.º (...)», ya que la finca registral 40.964N formada por los números (...) no tiene referencia catastral única precisamente por tratarse de tres fincas catastrales independientes. Es por ello que, en el presente caso, concurre la inexactitud a que se refiere el artículo 39 de la LH que dispone que por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. Tercera.–La recurrente considera que con su errónea interpretación de que el título inscrito adjudica la finca en proindiviso, el Registrador ha conculcado el principio de legalidad, que impone a los Registradores la obligación de examinar ampliamente tanto la forma como el contenido Jurídico de los títulos a inscribir, en acatamiento de lo dispuesto en el artículo 9 de la LH, de lo que resulta implícita la prohibición de alterar la realidad del título, modificando su sentido y que, en este caso, ello se ha traducido en conformar una titularidad del dominio completamente distinta, desconociendo que en la actualidad el dominio recae hoy sobre entidades completamente independientes (escritura de 15 de enero de 1973) y no un dominio en proindiviso a partes iguales (113) sobre una única finca indivisa. Es más, no se alcanza a entender que, a pesar de constar en la escritura de 1964 un plano acompañado, que fue firmado y aceptado por todas las partes en la fecha de su otorgamiento y en el cual aparecen las superficies de las tres parcelas número (...), no se hace ninguna mención del mismo en la inscripción, ni éste se ha tenido en cuenta por el Registrador a la hora de llevar a cabo su función calificadora del título. El citado Plano expresa claramente que la parcela número (...) (M. H. R.) tiene 142,45 m²; la parcela número (...) (J. H. R.) tiene 129,87 m² y la parcela número (...) (M. H. R.) tiene 128,00 m².

Es evidente que la atribución de las terceras partes indivisas son incorrectas e inexactas ya que considerando que la voluntad, que no es el caso, del causante y de los legatarios en la tan repetida escritura del 64 hubiera sido la de establecer y aceptar legados de una parte indivisa de una finca, dichas partes indivisas, además de haberse hecho constar de forma expresa el proindiviso, o se hubieran determinado dichas partes, en función de la proporción que a cada uno de ellos le correspondería, teniendo en cuenta que las fincas n.ºs (...) tienen distintas superficies en m². Lo anterior fundamenta y motiva la solicitud de rectificación de errores por ser tratarse de un error palmario y manifiesto que el Registrador debería reconocer y, por ende, proceder a su rectificación al amparo de lo dispuesto en los artículos 217 y 219 de la Ley Hipotecaria, todo ello según tiene ampliamente reconocida tanto el Tribunal Supremo como la Dirección General de Registros y Notariado en concreto: STS de 28 de febrero de 1999 y R.R. de 10 de marzo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 7 de marzo de 2001 y 18 de enero de 2012 entre otras. Cuarta.—A mayor abundamiento, resulta que el error cometido en la inscripción 1.ª no es un error aislado, o que no haya tenido consecuencias registrales, pues el rastro del error se ha trasladado y así resulta también al examinar las inscripciones posteriores 2.ª y 3.ª (...). Estas dos inscripciones posteriores tuvieron su causa con la presentación de sendos títulos de herencia de dos de los legatarios fallecidos y en unión de la antes citada Escritura de fecha 15 de enero de 1973 otorgada por éstos, siendo su presentador (Letrado Sr. L.) la misma persona que presento a inscripción la escritura de aceptación e inventario de 15 de junio de 1964. Así, de las inscripciones 2.ª y 3.ª resulta que los títulos de herencia presentados a libro Diario se presentaron //... junto con el acta de ratificación de adjudicaciones y subsanación autorizada ante el notario de Barcelona don Ramón Faus Esteve, dé fecha 15 de enero de 1973...» Lo que llama poderosamente la atención es que el título causante de la inscripción 2.ª a favor de los herederos de doña M. H. R. fuera presentada el mismo día (simultáneamente) que fue presentado el título causante de la previa inscripción 1.ª, esto es el día 13 de mayo de 2016, causando los asientos 35 y 36 del Diario 104, se acompañó en unión de la escritura de 15 de enero de 1973 junto al título de herencia de los causahabientes de M. H. R., más se ignoran las razones por las que la escritura de 15 de enero de 1973 paso inadvertida para el Registrador, cuando es evidente que se trata de un título con transcendencia real otorgado por los mismos otorgantes de la escritura de 15 de junio de 1964 (causante de la inscripción 1.ª) y, por tanto, afectaba de forma relevante a la calificación de los títulos causantes de ambas inscripciones, tanto la 1.ª como de la 2.ª, pues no en vano el acto jurídico contenido en la misma tenía por objeto complementar la adjudicación de los legados y formalizó la división de la finca 40.964N (antigua 8640) en tres fincas, mediante la segregación de la finca del número (...) y de la número (...), dejando como resto la finca n.º (...) Realmente la sucesión cronológica de los títulos presentados y la persona presentadora de los mismos, una vez constatados los errores cometidos en la calificación, podría dar lugar a pensar que la situación creada no es debida a un cúmulo de errores, no ha sido causal, pero no es menos cierto que corresponde al Registrador cuidar y vigilar los titulas y documentos que se presentan a inscripción, y que su función calificadora se extiende a cuantos documentos han tenido entrada en el Registro y afectan a derechos sobre las fincas. En este caso, no se alcanza a comprender cómo la presentación casi simultánea de la escritura de 15 de enero de 1973 escapó al conocimiento y calificación del Registrador cuando éste calificó la escritura de 15 de Junio de 1964 sin atender a la existencia de la escritura de 15 de enero de 1973 que había sido presentada ese mismo día, por el mismo presentante y, lo que es más importante, estaba totalmente relacionada con la misma finca registral 40.964N. A este respecto, como tiene dicho la consolidada doctrina de la DGRN los Registradores puede tomar en consideración, cuando realizan su función calificadora, el contenido de todos los documentos presentados con asiento vigente relativo a la misma finca, siempre que no se desnaturalice el principio de prioridad. Ciertamente, resulta extraña la conducta del presentador de los títulos causantes de las inscripciones 1.ª, 2.ª y 3.ª (el mismo) y ello puede hacer pensar sobre cual pudo ser el verdadero propósito de los interesados titulares de los derechos inscritos, pero lo importante ahora es que ha fallado de forma ostensible y con grave perjuicio para

la recurrente, sea dicho con el debido respeto, la función calificadora del Registro cuando, como en este caso, ha tenido por si cabal conocimiento documental de hechos o actos jurídicos –títulos públicos presentados– que afectan directamente a los derechos inscribibles susceptibles de calificación, como es la escritura de segregación de 15 de enero de 1973 y, pese a que la misma fue presentada al Registro, ni siquiera fuera calificada por el Registrador cuando a éste le constaba, por su contenido jurídico, que los legatarios de la finca 40964N (antigua 8640) habían procedido en aquella fecha y mediante título público a ratificar las adjudicaciones del legado y segregar las porciones adjudicadas objeto de legado a cada uno de ellos, describiendo las mismas con expresión de sus lindes, cabida y titularidad de cada una de ellas, escritura que, según consta, era complemento de la escritura de 15 de junio de 1964. ¿Por qué no se calificó dicho documento en unión al resto de títulos y se procedió a inscribir los actos de segregación –con relevancia hipotecaria contenidos en la escritura de 15 de enero de 1973 si consta que ésta fue presentada en el Registro de la Propiedad con apenas unos segundos de diferencia y su contenido afectaba a la finca en cuestión y estaba relacionado con títulos previos sujetos a calificación? Los perjuicios causados a la compareciente, son entre otros evidentes, el de privarla, por los efectos que causan una publicidad registral errónea y contraria a la realidad física y jurídica, de los derechos que como auténtica titular dominical del bien heredado le corresponden, tanto de disposición de dicho bien como de cualquier otro derecho real. Y lo anterior puede decirse respecto de la inscripción 3.^a (asiento 278 Diario 104). El título causante de esta inscripción se aportó el 7 de Junio de 2016 junto con esa misma escritura de 15 de enero de 1973 y por el mismo presentador. Quinta.– Efectivamente, según resulta de la escritura de segregación de 15 de enero de 1973, cuya copia notarialmente autenticada se acompañó a la solicitud de rectificación, los tres legatarios e hijos de don J. H. B., procedieron a efectuar la correspondiente escritura de ratificación de adjudicación y segregación de la finca 8640 (hoy finca 40964N) en virtud de la cual segregaron las parcelas correspondientes a los números (...) y describiendo como resto la parcela correspondiente el número (...), resultando de todo ello las siguientes fincas:

1. Parcela Casa compuesta de bajos solamente sita en Barcelona, calle (...) que mide 142.45 metros cuadrados que linda por su frente, en línea de 5.50 metros con la calle (...), por la derecha entrando con finca n.º (...) de don J. H.; por la izquierda en línea de 24 metros con mayor finca de la que procede y por detrás línea de 6 metros con mayor finca
2. Parcela: Casa compuesta de planta baja solamente sita en Barcelona, (...) que mide 129,87 metros cuadrados que linda por su frente. En finca de 5.50 metros con la calle (...), por la derecha entrando en línea de 23 metros con casa n.º (...) de M. H. y por la izquierda con finca n.º (...) de doña M. H.; y por el fondo con las fincas números (...) de don J. H.
3. Parcela resto; casa sita en Barcelona, con frente a la calle (...) compuesta de bajos y un piso que mide 125 metros cuadrados que linda por su frente, en línea de 5,50 metros con la calle (...), por la derecha entrando en línea de 23 metros con la finca que le fue legadas, con sustitución fideicomisaria a Don M. H.; por la izquierda en línea de 23 metros con finca n.º (...) de don J. H. y por el fondo con fincas números (...) de la calle (...) de don J. H.

Es por ello que la recurrente considera que la falta de calificación y consiguiente acceso de las modificaciones hipotecarias contenidas en la escritura de 15 de enero de 1973 constituye la base del error cometido ya en el asiento de la inscripción 1.^a, siendo un error grave en que ha incurrido la función calificadora del Registrador y respecto del contenido de los títulos presentados y su trascendencia registral, y que se ha trasladado a las inscripciones posteriores 2.^a y 3.^a El error nace al haberse prescindido, sin causa que lo justifique, de la preceptiva calificación conjunta del contenido de la escritura de segregación de 15 de enero de 1973 que complementaba la previa de aceptación de herencia de 1964. El error que se denuncia, y que publica hoy el Registro, ha provocado una alteración del derecho dominio de la finca 40.964N a que se refieren las inscripciones 1.^a, 2.^a y 3.^a, de forma que se ha creado y arrastrado una situación jurídica de dominio –titularidad en proindiviso– que no se corresponde con la realidad, ni con lo expresamente querido por los otorgantes, según resulta de forma palmaria de los citados títulos presentados, causando con ello, como se ha referido grave perjuicio para la solicitante, al atribuir a la madre de la

compareciente doña M. H. R. (legataria del dominio de la parcela número [...] como resto de la segregación contenida en la escritura de 15 de enero de 1973) una titularidad registral indivisa (1/3) que no es real, e insistimos, contraria a los actos jurídicos de adjudicación y segregación complementaria contenidos en ambos títulos. Sexta.—Es por todo ello que la rectificación solicitada, no solo se pretende respecto de la inscripción de dominio 1.^a que aparece a favor de los legatarios D. J. H. R., D. M. H. R. y D. M. H. R., sino que se pretende también respecto de las inscripciones posteriores 2.^a y 3.^a de dominio —a título de herencia— a favor de los causahabientes de D. J. H. R. y D. M. H. R. por ser erróneas. Las inscripciones 2.^a y 3.^a de dominio practicadas sobre la finca 40964N a favor de los causahabientes de dos de los legatarios expresan lo siguiente: La inscripción 2.^a atribuye, arrastrando el error de la previa inscripción 1.^a, la titularidad por cuartas partes indivisas a los herederos de M. H. R. de una tercera parte indivisa de dicha finca, y ello en virtud de una escritura de herencia de 29 de enero de 2002 presentada por el mismo presentador (Letrado Sr. L.) el 7 de Junio de 2016 (asiento 36 Diario 104). La inscripción 3.^a atribuye, arrastrando el error de la previa inscripción 1.^a, la titularidad por terceras partes indivisas a los herederos de J. H. R. de una tercera parte indivisa de dicha finca, y ello en virtud de una escritura de herencia de 9 de enero de 1990 presentada por el mismo presentador (Letrado Sr. L.) también el 7 de Junio de 2016 (asiento 278 Diario 104). Las inscripciones de dominio 2.^a y 3.^a, como se ha dicho, se limitan a inscribir el dominio en proindiviso de la finca a favor de los respectivos causahabientes según sus respectivos títulos de herencia, sin que consten las adjudicaciones y posterior operación registral de segregación contenida en la escritura de segregación de 15 de enero de 1973 otorgadas por los causantes titulares de la finca y que fue aportada en unión para su calificación, y que conforme a la misma debió haber dado lugar a la correspondiente inscripción, como fincas registrales independientes, de las parcelas segregadas correspondientes a los números (...) de la línea 40.964N a favor de dichos causahabientes de D. J. y M. H. R., manteniendo el resto de la finca 40.964N en la porción descrita como tal en dicha escritura correspondiente al número (...) a favor de doña M. H. R.. Son pues ambas inscripciones erróneas e inexactas al no reflejar ni el contenido del propio título de adquisición de la titularidad del bien adquirido, que se describe en la correspondiente escritura de inventario y aceptación de herencia, como la finca n.º (...) y haber pasado a constituir fincas independientes conforme a la escritura de segregación de 15 de enero de 1973, y dejar de formar parte de una única finca registral como hoy aparece en el Registro y atribuyendo su total titularidad en porciones indivisas (1/3,) siendo causa indirecta de su error el mismo padecido en el previa inscripción 1.^a, que se ha arrastrado por razón del tracto sucesivo registral, e incrementado por los propios errores de que adolecen dichas inscripciones 2.^a y 3.^a Resulta procedente, precisamente por razones de ese mismo tracto sucesivo, su rectificación simultánea junto con la previa inscripción 1.^a a fin de depurar el contenido de los asientos erróneamente practicados y adecuarlos al verdadero contenido y sentido de los títulos presentados que los han causado o que deberían haber causado. Séptima.— Esta parte no puede entender cómo el resto de interesados, plenamente conocedores de cuanto se ha expuesto y de la realidad jurídica del dominio que a cada cual corresponde de las fincas números (...) como fincas independientes por efecto de la segregación de 15 de enero de 1973, se opongan a dicha realidad y, por ende, no consientan la rectificación registral promovida por la recurrente, máxime cuando todo ellos tiene reconocida amplia y notoriamente esa realidad jurídica. Su negativa a prestar consentimiento, según resulta del escrito de alegaciones presentado (...), se funda exclusivamente en ampararse en la publicidad inexacta de los asientos erróneos causada por el cúmulo de errores denunciados para, con algún propósito inconfesable, sostener que existe una situación de comunidad (co-titularidad en proindiviso) sobre la finca 40.964N que debe ser objeto de división, lo cual viene corroborado por el dalo que mencionan de haber instado judicialmente una demanda de división de cosa común contra la recurrente, y cuyo fundamento no puede ser otro la errónea e inexacta publicidad registral de un dominio en comunidad que no existe, y que con su conducta habrían inducido al Registro a incurrir en los errores de calificación e inscripción denunciados, y cuya rectificación se pretende. Según resulta del escrito de

alegaciones presentado por los titulares afectados por la rectificación registral, su oposición de funda en dos premisas: a) se cuestiona la validez de la segregación formalizada en título de la escritura de 15 de enero de 1973 por, según dice, resultar imposible jurídicamente por razones urbanística y, por tanto, de imposible acceso al Registro, y b) por cuanto consideran que el acceso al Registro del dominio solo procede respecto de titularidad en común y por participaciones indivisas y abstractas. Ninguna de esas alegaciones es cierta ni válida. a) En cuanto a la primera de las alegaciones, nos remitimos a lo ampliamente argumentado de que efectivamente sí consta presentada al Registro, y por ellos mismos, la escritura de segregación de 15 de enero de 1973, cuya existencia admiten y reconocen. No es de recibo ni atendible que ante un título público notarial con trascendencia, real e hipotecaria –segregación– sobre la finca 40.964N (antes 8640) se pretenda cuestionar su validez jurídica como acto de división material, cuestión ajena a la propia función registral. El título, que si fue presentado según consta, debió ser calificado con el resto de títulos presentados, más no simplemente ignorado como resulta del resultado de las inscripciones practicadas en los asientos. La recurrente rechaza la alegación de parte de que la segregación contenida en el título público de 15 de enero de 1973 sea «jurídicamente imposible» por incumplir, según dice, la normativa urbanística pues ello ni resulta de calificación registral alguna ni ha sido justificado fehacientemente ni ha sido declarado y, además, es un argumento falso, por cuanto ningún obstáculo –sea insalvable o insubsanable– debería impedir el acceso de dicho título público al Registro de la Propiedad y desplegar las consecuencias hipotecarias –segregación de fincas– que sus otorgantes dispusieron, cuestión distinta es que no ha sido calificado correctamente o mejor dicho ni siquiera calificado por parte del Registrador cuando debió hacerlo ¿quién ha decidido que la segregación formalizada en aquella escritura no puede acceder al Registro y por la concreta razón alegada? ¿el Registrador? ¿los presentantes y hoy defensores de la situación de comunidad? b) En cuanto la segunda de las alegaciones, la misma parte de la anterior premisa falsa, esto es, considerar que la segregación es imposible y que no puede acceder al Registro. No se trata, como se dice, de una propuesta de división, sino de un acto jurídico de dominio, válido y formalizado en escritura pública por los titulares del dominio –legatarios–, sus propios causantes y por el que resultan vinculados en virtud de sus respectivos títulos sucesorios presentados a inscripción. La traslación de su derecho de dominio sobre la finca 40.964N resulta errónea por razón del previo error de no haber sido correctamente calificado ni el título de dominio contenido en la escritura de herencia de 15 de junio de 1964 ni la posterior escritura de segregación de 15 de Enero de 1973, de forma que se pretende ilícita y abusivamente consolidar un dominio en proindiviso sobre dicha finca que es inexistente y contrario a la realidad jurídica extra-registral. Efectivamente, y conforme ya se ha expuesto, tanto los primitivos legatarios como sus respectivos causahabientes, actuales interesados e instantes de las inscripciones cuya rectificación se solicita, siempre han actuado como legítimos propietarios de las fincas (...) como fincas independientes, y como se deduce claramente del contenido de la transacción judicial llevada a término ante el Juzgado de 1.ª instancia n.º 42 de Barcelona (Autos 1025/2006) así como en el documento firmado por todos los actuales propietarios de las fincas (...) dirigido en su momento a este mismo Registro, cuyos firmas fueron autenticadas notarialmente, documentos que se acompañaron junto al escrito de solicitud de rectificación, siendo ambos claros ejemplos de una conducta contraria, no solo a los títulos otorgados expresados, sino a los actos propios realizados por sus causahabientes. Es reiterado el principio jurídico, que la buena fe constituye uno de los requisitos necesarios del ejercicio de todo derecho y que una de sus evidentes manifestaciones es la imposibilidad de ir contra los actos propios. En el presente supuesto, la oposición a la rectificación de las inscripciones es un acto claro acto contrario a la buena fe y que carece de toda justificación. Fundamentos de Derecho. I.–Artículos 40 y 217 Ley Hipotecaria. II.–El hecho de que los interesados se hayan opuesto a la rectificación, no obsta para que ante el evidente fallo de la institución registral, de una inscripción inventada, que es fácilmente deducible de los documentos aportados por la recurrente, se proceda a la rectificación solicitada. No existen tampoco en relación con las inscripciones posteriores 2.ª

y 3.^a, terceros protegidos por la fe registral, ya que todos ellos son los propios interesados que con la ocultación, y/o no presentación de los documentos que constituyen su verdadero título dominical, son conocedores de que no poseen en común y proindiviso la finca registral n.º 40.96-4 N, como así consta en la inscripción recurrida. III.—La Resolución de 9 de noviembre de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado interpreta que uno de los límites del ejercicio de todo derecho es la buena fe (art 7.1 del Cc) una de cuyas manifestaciones es la imposibilidad de ir contra los actos propios (Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 2005/180351; 26 de enero de 2006/3921 y 23 de enero de 2008). En el presente supuesto las únicas personas que se oponen a la rectificación son las beneficiarias del despropósito de la inscripción quienes, resulta evidente, no pueden ir en contra del título particional que aceptaron sus causantes y ellos mismos, de acuerdo con la documentación presentada, por lo que adquirieron lo que dichos títulos dicen que adquirieron y no cosa distinta, es decir como pretenden partes indivisas de una finca parcelada y segregada hace muchos años. IV.—La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los, errores en el supuesto de que sean de concepto tal y como interpreta el Registrador, el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del Registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr artículo 217 de la Ley Hipotecaria). Así lo han interpretado entre otras Resoluciones la del Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999, así como diversas Resoluciones de este Centro Directivo, (10 de marzo de 1978, 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 9 de noviembre de 2009 y 18 de enero de 2012) acordando la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación, (consentimiento de los interesados o resolución judicial) siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados. Establece la Resolución de la DGRN 9 de noviembre de 2009 que si se tienen los instrumentos necesarios para rectificar el error el déficit de funcionamiento de la institución tabular, como institución de seguridad jurídica, no puede reconducir a las partes a un conflicto de solución jurisdiccional. En idéntico sentido la Resolución de la DGRN de 10 de marzo de 1978 establece que si los errores padecidos en un título inscribible pueden ser comprobados plenamente a través de documentos auténticos, que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes, documentos que ponen de manifiesto la falta de armonía entre el Registro y la realidad jurídica, bastará la extensión del asiento a petición del interesado, con la presentación de los mismos y sin que sea necesario entonces acudir a los procedimientos legalmente establecidos, o sea el consentimiento del titular registral, o en su defecto la resolución judicial a que se refiere el artículo 40 d) de la LH. Igualmente establece la Resolución de la DGRN de 6 de noviembre de 1980 que no es necesario acudir al procedimiento general de rectificación de errores establecido en el artículo 40. d) de la LH o exigir el cumplimiento de lo ordenado en el artículo 82 de la misma, cuando el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo es susceptible de ser probado de un modo absoluto con documentos fehacientes independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, en que bastará la petición del interesado acompañada de esos documentos aclaratorios del error. Por todo ello. Solicito A la Dirección General de Registros y del Notariado que teniendo por presentado este escrito con los documentos y copias que se acompañan, se sirva admitirlo, únase al expediente de su razón y se tenga por formulado recurso gubernativo contra la denegación de solicitud de rectificación registral de fecha 13 de febrero de 2017 (notificada el día 16 de febrero de 2017), y en su día previos los trámites oportunos, se dicte resolución por la que se estime la rectificación, y que conforme a la calificación completa y correcta del exacto contenido de todos los títulos en su día presentados al Registro, la misma se lleve a cabo de la siguiente forma: 1.—Rectificar la inscripción 1.^a de dominio de la finca 40964N inscribiendo la adjudicación

del dominio de la misma a favor de doña M. H. R. por título sucesorio –legado– de la escritura de 15 de junio de 1964 solo en cuanto al resto correspondiente el número (...) conforme a la descripción, superficie y lindes según segregación practicada en referida escritura de 15 de enero de 1973 presentada al Registro. 2.–Inscribir cómo fincas independientes las resultantes de la segregación motivada por la escritura de 15 de Enero de 1973 correspondiente al número (...) conforme a la descripción, superficie y lindes especificados en dicha escritura. e inscribir el dominio de las mismas a favor de los legatarios doña M. H. R. por razón de los referidos títulos sucesorio y segregación; y posterior inscripción de dominio por título de herencia a favor a sus causahabientes Don M., doña E., doña R. y doña N. E. H. y por cuartas partes indivisas. 3.–inscribir cómo finca independiente la resultante de la segregación motivada por la escritura de 15 de enero de 1973 correspondiente al número (...) conforme a la descripción, superficie y lindes especificados en dicha escritura, e inscribir el dominio de la misma a favor de los legatarios doña J. H. R. por razón de los referidos títulos sucesorio y segregación; y posterior inscripción de dominio por título de herencia a favor a sus causahabientes don J., don J. y doña I. H. D. y por terceras partes indivisas».

IV

El registrador suscribió informe el día 3 de abril de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 66, 40, 82, 83, 86, 211 a 220, 258.3, 322, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 434 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 18 de marzo de 1994, 31 de marzo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero, 2 de marzo y 16 de junio de 2005, 16 de enero, 3 de abril, 21 de noviembre y 19 de diciembre de 2006, 3 de septiembre y 20 de octubre de 2008, 12 de marzo, 1 y 2 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 22 de agosto y 7 de septiembre de 2009, 3 y 7 de marzo, 13 de septiembre, 6 y 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 y 28 de enero, 10 de marzo, 16 de abril, 19 de julio, 17 y 20 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 18 de enero y 19 de octubre de 2013, 17 de febrero, 13 de marzo, 19 de mayo, 1 de agosto, 26 de septiembre, 14 de octubre, 24 de noviembre y 17 de diciembre de 2014 y 19 de enero, 27 de marzo, 15 de junio, 30 de julio y 15 de septiembre de 2015.

1. Se debate en este expediente la posibilidad de rectificar varias inscripciones en virtud de instancia privada en la que son relevantes los siguientes hechos:

– Mediante escritura de inventario y aceptación de herencia otorgada ante el notario de Barcelona, don Ramón Faus Esteve, de fecha 15 de junio de 1964, número de su protocolo 1271, disponiendo las siguientes cláusulas: «Segunda.–Que en pago de sus respectivos derechos se adjudican los bienes inventariados en la forma siguiente: (...) C)- Don J. H. R. se adjudica la nuda propiedad y en lo menester sus hermanas le adjudican: (...) b)- la parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignada el número (...) de dicha calle, con un frente de cinco metros cincuenta centímetros y una superficie de ciento veintinueve metros ochenta y siete decímetros cuadrados. D).–Doña M. H. R. se adjudica la nuda propiedad y en lo menester sus hermanos le adjudican: (...) b)- La parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignado el número (...), con un frente de cinco metros cincuenta centímetros y una superficie de ciento veintiocho metros cuadrados. E)- Y doña M. H. R. se adjudica la nuda propiedad y en lo menester sus hermanos le adjudican: (...) b)- La parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignado el número (...), con un frente de cinco metros cincuenta centímetros y una superficie de ciento cuarenta y dos metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados».

– Según historial registral de la finca número 40964 N consta lo siguiente: «(...) Don J. H. R. se adjudica y en lo menester sus hermanos le adjudican la nuda propiedad de la parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignado el número (...) de dicha calle, que se corresponde con la participación de una tercera parte indivisa de esta finca; doña M. H. R. se adjudica y en lo menester sus hermanos le adjudican la nuda propiedad de la parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignado el número (...) de dicha calle, que se corresponde con la participación de una tercera parte indivisa de esta finca; doña M. H. R. se adjudica y en lo menester sus hermanos le adjudican la nuda propiedad de la parte de la finca registral señalada con los números (...), precisamente la que tiene asignado el número (...) de dicha calle, que se corresponde con la participación de una tercera parte indivisa de esta finca (...) y se inscribe el dominio de la finca de este número a favor de don J. H. R., doña M. H. R. y doña M. H. R. por terceras partes indivisas título de legado, adjudicación y extinción de usufructo».

El registrador suspende la rectificación de las inscripciones en base a que no existe acuerdo unánime de los interesados.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que 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 ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, 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.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII.

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217,

párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a «sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

5. Sentado lo anterior, no es necesario en el presente caso prejuzgar sobre la posibilidad de acudir a este segundo procedimiento que se infiere de los artículos 217 de la Ley Hipotecaria y 327 del Reglamento Hipotecario, al que se refieren tanto el Tribunal Supremo como este Centro Directivo y que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados.

Y ello porque las circunstancias concurrentes hacen que este medio de rectificación del Registro, mucho más simplificado, no pueda ser de aplicación.

En primer lugar, de conformidad con el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 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».

En segundo lugar, no hay acuerdo de todos los interesados como así resulta del documento aportado al Registro de la Propiedad en el que varios titulares registrales se oponen a la rectificación alegando que no existe error alguno.

En tercer lugar, el error no se deduce del contenido del propio Registro, en el arrastre de cargas o traslado de asientos, sino que el alegado error provendría del traslado del contenido del título a las inscripciones registrales.

En consecuencia, tal y como ha declarado este Centro Directivo de modo reiterado, será necesario que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudir a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos (artículos 40 y 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes de su Reglamento), debiendo entretanto rechazarse la solicitud formulada por el recurrente.

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, 9 de junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.