

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9241 *Resolución de 25 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Albacete n.º 1, por la que se deniega la rectificación de una inscripción registral, solicitada en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña J. G. B. contra la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Albacete número 1, don Flavio Muñoz García, por la que se deniega la rectificación de una inscripción registral, solicitada en instancia privada.

Hechos**I**

Mediante instancia privada de fecha 14 de marzo de 2014, doña J. G. B. solicita la rectificación de una inscripción de adjudicación en proindiviso a favor de la solicitante y dos hermanos suyos de determinada finca por título de herencia.

En concreto, solicita al registrador la rectificación de los errores materiales contenidos en determinada escritura, en cuyo otorgamiento, según la solicitante, «se procedió a incumplir la obligación de contar con la autorización previa de la Consejería e incumple la normativa de indivisibilidad del lote», por lo que, según la solicitante, «se hace necesario adecuar la escritura» a determinada resolución de la Consejería de Agricultura.

Señala asimismo, que tras haber requerido notarialmente a los otros otorgantes para que compareciesen a otorgar escritura de rectificación, no lo han hecho, y estimando la firmante de la instancia que la inscripción registral practicada es errónea por no haber contado con la previa autorización del Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA), solicita que el registrador «proceda a abrir el procedimiento legalmente establecido para rectificaciones materiales y en su consecuencia emplace por medio de oficios al resto de interesados al objeto de que se avengan a practicar la rectificación interesada, y caso de que no se avengan o no se presenten, se remita oficio al juzgado al objeto de que se remita por este último mandamiento de rectificación».

II

La referida instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1 el día 14 de marzo de 2014, con el número de entrada 641, asiento 557 del diario 146, y fue objeto de calificación negativa de fecha 3 de abril de 2014, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «(...) En relación a la solicitud de fecha 14/03/2014 de doña J. G. B., presentada por la misma interesada el citado día 14/03/2014, con el número de entrada 641, asiento 557 del diario 146, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley hipotecaria y concordantes del Reglamento, pongo en su conocimiento que: Hechos: Del Registro resulta inscrita la finca 18.213 en un porcentaje del 96% a la citada doña J. y en un 2% a cada uno de sus hermanos doña D. y don S. y la finca 18.214 por terceras partes indivisas a cada uno de sus hermanos. Se acompaña un escrito de la Conserjería de Agricultura en el cual se manifiesta que tratándose de una explotación familiar cabe que se produzca una situación de cotitularidad por causa de herencia, en la que todos los titulares lo son de una cuota indivisa sobre la totalidad, sin atribución de partes. La citada doña J. –sin intervención de los cotitulares– solicita la rectificación del Registro en base "al error material" cometido y que se rectifiquen las inscripciones practicadas, al objeto de mantener la indivisibilidad de lote. Fundamentos de Derecho: 1.–No nos encontramos ante ningún error material (artículo 212 de la Ley Hipotecaria), sino que, en el caso

hipotético de que se hubiera producido un error, sería de los señalados en el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria. 2.—Es regla básica en nuestro Derecho hipotecario 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 la Dirección General de Registros y del Notariado (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 14 de mayo de 2013), 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 enjuicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). No puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento de todos los titulares registrales mediante la oportuna escritura pública o resolución judicial, y no habiéndose cumplido esos requisitos resuelvo suspender la operación solicitada por las razones apuntadas. Por ello el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen del documento indicado ha resuelto con esta fecha suspender la calificación conforme a lo anteriormente expuesto. La precedente calificación (...) Albacete a 3 de abril de 2014. El Registrador accidental (firma ilegible), Flavio Muñoz García».

III

Mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2014, doña J. G. B. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: «(...) En fecha 14 de marzo de 2014, por la recurrente presentó en el Registro de la Propiedad número uno de Albacete, escrito en el que se solicitaba se procediese a subsanar la inscripción registral de las fincas contenidas en la escritura de fecha 5 de julio de 2007, y número de protocolo 2.053 ello de conformidad con lo establecido en los arts. 211 y ss. de la Ley Hipotecaria a la rectificación de los errores padecidos en escritura otorgada por los hermanos G. B., de Aceptación y Partición de Herencia de sus padres, ante el notario de Albacete don Miguel Vicente Martínez (...) y que produjo la inscripción registral de los datos de la referida escritura, en concreto las fincas registrales números 18.213, 18.214 y 11.084. Inscripción que se produjo sin contar con la autorización necesaria de agricultura. Esta rectificación consiste en que en el momento de otorgarse la referida escritura, no se solicitó el informe previo preceptivo a la Consejería de Agricultura, antes IRYDA, dado que las fincas objeto de partición pertenecían al lote 182, de concentración parcelaria de Aguas Nuevas, y sus modificaciones o alteraciones están sujetas a la autorización previa por parte de la administración, siendo el lote indivisible, y como quiera que al otorgarse la escritura antes referida se procedió a incumplir la obligación de contar con la autorización previa de la Consejería de agricultura, dado que únicamente existía autorización para la segregación y división de la casa, con ello se incumple la normativa de indivisibilidad del lote, se hacía necesaria adecuar la escritura a la resolución de la Consejería de Agricultura de fecha 4 de junio de 2012, informe que acompañamos (...) y ante esta situación doña J. procedió a tal objeto y ante el Notario de Albacete don Miguel Ángel Vicente, a requerir a los otros otorgantes de la escritura don S. y doña D. G. B., para que compareciesen en el referida notaría al objeto de proceder a otorgar escritura de rectificación, y pese a ser emplazados los mismos, no han comparecido ante el referido notario al objeto de rectificar la escritura y a adaptarla a la normativa reguladora del IRYDA. Entendiendo esta parte que la inscripción que se practicó en su día en el Registro de la Propiedad número 1 a la presentación de la escritura de 5 de julio 2007, es errónea, dado que no se tuvo en cuenta las fincas estaban sujetas para cualquier acto a la previa autorización del IRYDA, se procedió a la inscripción sin contar con dicha autorización, y como ahora indica el informe que acompañamos dicha partición tal y como se ha efectuado es contraria a la normativa ya que implica una división no autorizada de la totalidad del lote. Es por ello que la adecuación de la escritura a la normativa de concentración parcelaria, siendo esta la ley de reforma y desarrollo agrario de 1973, implica que se deba rectificar el error padecido, y

que se constituya un proindiviso en la totalidad del lote, para lo que teniendo en cuenta la participación que tiene actualmente en cada una de las fincas los hermanos G. B., porcentualmente se convierta en un porcentaje indiviso en la totalidad del lote, tal y como consta en el acta de requerimiento que acompañamos (...) Segundo.—En virtud de los antecedentes que hemos indicado entendemos que procede al Registrador abrir el procedimiento legalmente establecido al objeto de proceder a la rectificación solicitada, y habiendo intentado esta parte por medio notarial siendo su resultado infructuoso, se proceda, conforme a la ley hipotecaria, y Reglamento de su desarrollo, y abra el procedimiento legalmente establecido para rectificaciones y en su consecuencia, emplace por medio de oficios al resto de interesados, al objeto de que se avengan a practicar la rectificación interesada, y caso de que no se avengan o no se presente, se remita oficio al Juzgado al objeto de que se remita por este última mandamiento de rectificación. La rectificación consistiría en este caso en denegar la inscripción de la escritura de fecha 5 de julio de 2007, y por tanto subsanar el defecto obligando a las partes a otorgar de nuevo escritura pública en la que se respetase la obligación de indivisibilidad del lote, y de esta forma cumplir con las prescripciones de la ley de desarrollo agrario, y en el supuesto de que se negase a dicha rectificación el resto de hermanos el que se procediese a la apertura del expediente judicial por parte del registrador, pues el mantener el asiento de inscripción a que dio lugar la escritura errónea y defectuosa de 5 de julio de 2007, significa mantener y dar validez a un error, que puede perjudicar gravemente los intereses de doña J. y sus herederos futuros, habiéndose cometido el error registral de la inscripción, cuando estaba claro que se debía contar con el informe previo de los organismos correspondientes de agricultura, y al no contar la escritura con ellos se debería haber denegado en su día la inscripción, y al no haber actuado en este sentido, y mantener ahora al misma implica mantener la irregularidad que se cometió en su día, por lo que entiende esta parte que es procedente la rectificación, y aun en el supuesto de que no se quiera subsanar por el resto de interesado, se debería informar de ello por el registrador al Juzgado, y no proceder como lo ha hecho en el presente sin más trámites a no rectificar y dejar en suspenso la rectificación interesada por esta parte, pues de ser lícito este proceder implicaría que carece de sentido el contenido del art. 323 del Reglamento Hipotecario que obliga al registrador en los siguientes términos: “No compareciendo el interesado a la segunda invitación, o compareciendo y oponiéndose a la rectificación, acudirá el Registrador por medio de un oficio al Juez de Primera Instancia para que mande verificarla, y éste, oyendo al interesado en la forma prevenida para la constitución de las hipotecas legales, o declarándolo en rebeldía si no compareciese, dictará providencia denegando o mandando hacer la rectificación en virtud del título que el interesado poseyere y haya presentado, o disponiendo que de oficio se saque testimonio de la parte de título necesaria para fallar sobre la rectificación, si éste no fuera exhibido. Los gastos de estas actuaciones serán de cuenta del registrador, y los de la expedición del testimonio serán satisfechos por el interesado declarado rebelde”. Con la resolución de no proceder a la rectificación solicitada por esta parte y no seguir el procedimiento establecido en la ley Hipotecaria se está obligando a acudir a los tribunales, sin antes haber verificado los defectos de que adolece la inscripción de la escritura de fecha 5 de julio de 2007, y haber seguido el procedimiento de rectificación, siendo con ello injusta la referida calificación de no admitir la solicitud realizada por esta parte, por lo que entendemos debe ser la misma revocada, y dictarse otra por la que se procede conforme al art. 232 del Reglamento, previa comprobación de que no se debió inscribir la escritura de fecha 5 de julio de 2007, por adolecer del defecto de no contar con la autorización de Agricultura, como se ha puesto de manifiesto con el informe que acompañamos. Por lo expuesto: Suplico a la Dirección General del Registro y Notariado, tenga por presentado este escrito, junto con la documentación que se acompaña, y tras sus trámites se dicte resolución por la que con estimación del presente, se rectifique la calificación del Registro de la Propiedad n.º uno de Albacete, en el sentido propuesto por esta parte de anular la inscripción de la escritura de fecha 5 de julio de 2007, con la obligación al registro de en

caso de no querer todos los interesados el proceder a la rectificación se proceda como indica el art. 323 del Reglamento Hipotecario».

IV

Mediante escrito, de fecha de 22 de mayo de 2014, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación negativa, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Consta en el expediente el informe emitido el día 20 de mayo de 2014 por el notario de Albacete, don Miguel Ángel Vicente Martínez, autorizante de la escritura de herencia inscrita y cuya rectificación solicita el interesado, y autorizante también del acta de requerimiento antes citada, el cual notario coincide con la calificación registral en el sentido de que la adjudicación formalizada no fue resultado de ningún error, sino de la voluntad de los otorgantes, y que una vez inscrita, el registrador no puede acceder a la rectificación solicitada por el presentante sin consentimiento de todos los titulares afectados, o sin una resolución judicial.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria, así como los integrantes de su Título VII, y los del mismo Título VII del Reglamento Hipotecario, así como 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, y 14 de mayo de 2013, citadas por el registrador, así como las de 13 de octubre de 2009; 4 de septiembre de 2012, y 20 de abril de 2013.

1. En el presente recurso se debate si, una vez inscrita una concreta adjudicación proindiviso entre varios herederos en virtud de escritura de partición y adjudicación hereditaria es posible o no acceder a la solicitud de uno de tales herederos que afirma que «se hace necesario adecuar la escritura» a determinada resolución de la Consejería de Agricultura, y que, dado que tras haber requerido notarialmente a los otros otorgantes para que compareciesen a otorgar escritura de rectificación, no lo han hecho, solicita que el registrador «proceda a abrir el procedimiento legalmente establecido para rectificaciones materiales».

La solicitante argumenta que la inscripción no debió practicarse y que eso constituye un error que ha de rectificarse dejando sin efecto tal inscripción. Acredita haber requerido notarialmente sin éxito a los otros herederos para que rectifiquen la escritura inscrita.

El registrador, con cuyo criterio coincide el notario autorizante de la escritura de partición hereditaria inscrita, deniega la rectificación pretendida por no existir error registral alguno, sino que lo procedente es obtener la rectificación voluntaria, o judicial, del título inscrito, es decir, contar con el consentimiento de los demás titulares registrales afectados, o en su defecto, con una resolución judicial que ordene la rectificación.

En su recurso, la solicitante insiste en que se aplique la vía del artículo 323 del Reglamento Hipotecario y que sea el registrador el que «abra el procedimiento legalmente establecido para rectificaciones y en su consecuencia, emplaze por medio de oficios al resto de interesados, al objeto de que se avengan a practicar la rectificación interesada, y caso de que no se avengan o no se presenten, se remita oficio al Juzgado al objeto de que se remita por este último mandamiento de rectificación».

2. Como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo, por ejemplo en las Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009, «conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales

cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto».

En el presente supuesto, es claro que, frente a lo pretendido por la solicitante y ahora recurrente, no existe error registral alguno en la redacción del asiento, pues la inscripción practicada, como señala el registrador en su informe, además de estar en todo caso bajo la salvaguardia de los Tribunales, es acorde al contenido del título y a la voluntad de las partes, es decir, que reflejó fielmente el contenido negocial inscribible y la mutación jurídico real formalizada en la escritura de partición de herencia que fue otorgada en su día y presentada a inscripción.

La evidencia de la apreciación de que no existe error registral en la redacción del asiento, que ha de conllevar necesariamente a la desestimación del recurso, resultaba ya manifiesta en la propia solicitud inicial de la ahora recurrente, en la cual hablaba con total claridad de que lo que pretendía era una rectificación del título notarial presentado a inscripción, y que por no haber conseguido que los demás otorgantes accedieran a su requerimiento de otorgar nueva escritura de rectificación, acudía al registrador para que pusiera en marcha un procedimiento, como es el regulado en los artículos 322 y siguientes del Reglamento Hipotecario, que, estando referido a la rectificación de errores cometidos en los asientos, es a todas luces inaplicable al supuesto que nos ocupa.

Por ello, como acertadamente señala el registrador en su nota de calificación, con cuyo contenido esencial coincide en su informe el criterio del notario que autorizó la escritura de herencia inscrita en su día, lo procedente no es la aplicación del procedimiento registral pretendido por la solicitante, sino que ésta interponga las acciones judiciales pertinentes contra los demás otorgantes solicitando que éstos otorguen o sean condenados a otorgar la correspondiente escritura pública de rectificación de la que motivó la inscripción registral.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 25 de julio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.