

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21767 *Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 25, por la que se deniega el asiento de presentación de una instancia solicitando la rectificación del Registro.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. E. T. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, por la que se deniega el asiento de presentación de una instancia solicitando la rectificación del Registro.

Hechos

I

Mediante fotocopias de una instancia suscrita por doña M. I. E. T. el día 11 de abril de 2024 se solicitaba del registrador de la Propiedad la «reparación o anulación desde la inscripción 17.^a en adelante de finca 1219 (...) por haber admitido el Registro de la Propiedad como válido el contrato de cesión “siendo nulo” de fecha 20-04-1903 (...) y si fuera posible con reparación de responsabilidad civil subsidiaria –que tampoco prescribe– del Registro de la Propiedad, por haberlo admitido dicho contrato de cesión y cambiar la titularidad de dicha finca con un contrato nulo y a los notarios por hacer ese contrato (...)». Se solicitaba la anulación de inscripciones del Registro y, en defecto, la reparación por responsabilidad.

II

Presentada el día 11 de abril de 2024 la referida fotocopia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Sra. Doña M. I. E. T.

En contestación a su escrito de fecha 11 de abril de 2024, que tuvo entrada en este Registro el mismo día 11 de abril, número 3175/2024, le comunico

1.º Que no se ha extendido asiento de presentación en el Libro Diario, al no poder provocar dicho escrito operación registral alguna de trascendencia inmobiliaria, de conformidad con el artículo 240 del Reglamento Hipotecario.

2.º Que los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Carlos Rubiales y Moreno registrador/a titular de Registro de la Propiedad Madrid núm. 25 a día diecisiete de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. E. T. interpuso recurso el día 28 de mayo de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«I. (...)

II. Hechos.

1. Con fecha 11-04-2024 presenté ante los Registro de la Propiedad de Madrid núm. 4 y núm. 25, por pertenecer a los dos la finca descrita, solicitud de reparación o anulación desde la inscripción 17.^a de la finca aludida, por cambiar la titularidad de mi familia con un contrato de “Cesión” nulo (...)

2. Contestación del Registro núm. 4 denegándolo. Recibido por email el 14-04-2024 (...)

3. Contestación del Registro núm. 25, denegándolo. Recibido por correo certificado el 22-04-2024 (...)

4. Al tratarse de contratos de 1903 en adelante, (...) solicitud para realizar las fotografías de dichos contratos existentes en los protocolos originales, al Archivo Histórico de Protocolos de Madrid (...)

5. Contrato de cesión “nulo” de fecha por el que mi tatarabuela Doña G. G. S. junto con su hijo (mi bisabuelo) Don J. A. G., e hija C., nombraron cesionario a J. G. D. (Protocolo 41.119, páginas 2195 a 2203). Este contrato es la causa por la que se cambia la titularidad de mi familia en la Inscripción núm. 17.^a de la finca 1219, a favor de J. G. D. Por 12 o 18 meses.

El cesionario es el que tiene que pagar los gastos de lo que le ceden, y en este contrato lo están pagando los cedentes, al descontar los gastos del arrendamiento de 4.500 ptas. el semestre y las 1.250 por los impuestos, de la finca, del dinero que tienen que reciben por ese contrato de cesión y que tienen que devolver antes de finalizar el contrato de retroventa a favor de Arman. Es un contrato lleno de errores. El pago a un cesionario no tiene sentido, porque es el que recibe el beneficio (...) Pero el objeto de este contrato era recuperar la finca para los cedentes, eso es lo que les hicieron creer, al tener como gasto el contrato de cesión con 35.000 pesetas, a devolver en 12 o 18 meses. (18 págs.)

6. Contrato de retroventa de fecha G. G. S. junto con sus hijos D. J. A. G. e hija C. Venden la finca con pacto de retro, a favor de D. F. A. A., por 30 meses, dos meses antes de hacer el contrato de cesión aludido. (Protocolo 41140, páginas 277 a 283) (...)

7. Contrato de arrendamiento de fecha 09-02-1903 de F. A. A. a favor de G. G. S. y sus hijos J. y C. A. G. de la finca aludida. Era su vivienda habitual, mi abuela se crio en dicha finca, hasta los 16 años, testigo de lo ocurrido. Y así figura en la Certificación de defunción de G., Calle (...), pero no era un piso bajo, como pone, era (...) (Protocolo 41140, páginas 285 a 292) (...)

8. Contrato de hipoteca contra la finca 1219 de fecha 10-10-1904 ante el Notario D. Eduardo del Castillo Infante, por J. G. D. y su hermana J., hipotecando la finca de G. y sus hijos, para recibir un préstamo personal, sin ser los titulares de dicha finca a favor de D. F. M. I., de Bilbao. Aún no había vencido el contrato de Cesión (...)

9. Certificación literal del Registro núm. 25 de dicha finca de las inscripciones 15.^a, 16.^a y 17.^a (Retroventa - Arrendamiento - Cesión). Donde se lee con dificultad el contenido de la Inscripción 17.^a (...)-(14 pág.)

10. Tracto familiar como parte legítima para reclamar. Son copias (...)

10.1 (1 pág.) Fotocopia del certificado parroquial del Matrimonio de mis tatarabuelos. De G. N. M. J. S. con F. A. R. (...)

10.2 (1 pág.) Primera hoja del testamento del marido de G., ratificándolo ella al margen izquierdo al fallecer él. Ella también testó el mismo día que su marido en 1854 a continuación diciendo lo mismo.

10.3 (3 pág.) Defunción el 15-01-1894 de F. A. R., mi Tatarabuelo marido de G.

- 10.4 (1 pág.) Defunción el 04-03-1906 de G. G. (J) S. (tatarabuela).
- 10.5 (1 pág.) Defunción el 09-02-1930 de R. E. B., (bisabuela) mujer de J. A. G., padres de mi abuela M.
- 10.6 (1 pág.) Defunción el 04-01-1931 de J. A. G. (J), (bisabuelo), donde ponen como madre Manuela, porque también se llamaba así.
- 10.7 (3 pág.) Nacimiento el 15-11-18980 [sic] de mi abuela M. A. E. En esta partida se ven los abuelos paternos y maternos.
- 10.8 (1 pág.) Defunción el 05-10-1971 de mi abuela M. A. E, en nuestra casa, mi padre era el único hijo que tuvo.
- 10.9 (2 pág.) Nacimiento de mi padre el E. E. A.
- 10.10 (1 pág.) Matrimonio el 07-06-1943 de mis padres: E. E. A. y A. T. L.
- 10.11 (1 pág.) Defunción de mi madre el 03-07-1980. A. T. L.
- 10.12 (1 pág.) Defunción de mi padre el 02-02-1997. E. E. A.
- 10.13 (1 pág.) Nacimiento mío el 04-07-1960. I. E. T.
11. Escritura de retroventa núm. 589 ante Notario Ricardo Rueda, el 25-06-1906 de F. A. A. a favor de J. G. D., como cesionario de G., cuando ya había fallecido G. (...)
12. Escritura de constitución y modificación de hipoteca contra la finca núm. 590 ante Notario Ricardo Rueda, por J. G. D. a favor de F. M. I. de Bilbao (...)

III. Fundamentos de Derecho.

A. Art.º 325 la Ley Hipotecaria:

“Están legitimados para interponer este recurso: la persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto.”

B. Fundamentos de la presentada el 11-04-2024:

Declarar Nulo el contrato de 20-04-1903 por faltar todos los elementos establecidos en el arte 1261 del Código Civil, para ser contrato válido.

Las Causas de nulidad del contrato:

a) La inexistencia o falta de cualquier elemento según el art. 1261 CC antedicho. En tal caso no habrá contrata.

b) El incumplimiento del objeto del contrato (licitud, posibilidad y determinación) (1).

(1) El incumplimiento de contrato es aquella situación en la que un contratante, sea por dolo o negligencia, no ha cumplido con las obligaciones que había pactado, y como consecuencia, ha generado unos daños. De esta forma surge la responsabilidad contractual del incumplidor.

G. y sus hijos no recuperaron la finca, que era el objeto de dicho contrato de cesión. Siendo además su domicilio habitual: calle (...) de Madrid. Como figura en la partida de defunción de G.

c) La licitud de la causa (2).

(2) El Contrato de cesión a favor de J. G. D., tenía un plazo inferior al del objeto del contrato, finalizaba el 20-04-1904 o el 20-10-1904 (12 o 18 meses) y el de venta con pacto de retro hecho meses antes, a F. A. A. vencía 09-08-1905 (30 meses).

d) El de la forma sustancial. (Ocurre cuando una de las partes no cumple con una obligación importante descrita en un contrato, socavando así la esencia del acuerdo) (3).

(3) Lo esencial del contrato de cesión era recuperar la finca para G. e hijos, y no lo hizo J. G. D. La recuperó para él, y no para los cedentes, que era el objeto del contrato. Se trataba como he dicho de su vivienda habitual, donde mi abuela se crio, Siendo expulsados con engaños, cuando ella tenía 15 años.

e) La oposición a las normas imperativas, moral y orden público (6.3 y 1255 in fine CC) (4).

(4) Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Hubo mala fe, por parte de J. G. D. Sin ser de él la finca, la hipotecó junto con su hermana J. el 10-10-1904 (...)

Artículo 1261 del Código Civil, establece:

No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

1. Consentimiento de los contratantes. El error en el consentimiento produce nulidad.
2. Objeto cierto que sea materia del contrato. No se cumplió, no se recuperó la finca.
3. Causa de la obligación que se establezca. Era recuperarla para G. y sus hijos.

1. En cuanto al consentimiento por parte de G. y sus hijos, el contrato de cesión era exclusivamente para recuperar la finca que acababan de vender con pacto de retro, dos meses antes de este contrato de cesión y que tenían en arriendo, porque vivían en ella, venciendo la venta con pacto de retro y el arrendamiento el 09-08-1905, después del contrato de cesión.

La subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, la interposición del recurso.

La acción de nulidad no está sometida a plazo de prescripción, porque lo nulo en su inicio no puede ser convalidado con el paso del tiempo. La nulidad es definitiva, el paso del tiempo no la subsana, y se podrá ejercitar la acción en cualquier momento sin que pueda caducar o prescribir. La nulidad tiene lugar cuando el acto (contractual) es contrario a las normas imperativas o prohibitivas o cuando carece de algún requisito del artículo 1261 CC (consentimiento, objeto y causa) que se entiende inexistente.

Por lo que la solicitud presentada en los registros 25 y 4 el 11-04-2024, está ajustada a derecho.

2. El incumplimiento objeto del contrato de cesión de fecha 20-04-1903 era recuperar la finca y no se cumplió.
3. Si el contrato de cesión no cumplió con la obligación del objetivo, recuperar la finca.
4. Artículo 1256. La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

2.º La oposición a las normas imperativas, moral y orden público (6.3 y 1255 in fine CC).

Y hubo mala fe por parte de la otra parte contratante, de J. G. D., que sin ser suya la finca, la hipoteca junto con su hermana, el 10-10-1904 Protocolo 42539, páginas 1389 1200, ante el Notario Eduardo del Castillo e Infante. Y una vez fallecida G. utilizó el contrato de cesión, para retrotraer la finca, para él y volvió a modificar la hipoteca contra la finca a favor de F. M. I.

Recuperó la finca J. G. D., como cesionario de G., cuando ella había fallecido el 25-06-1906. Se la vendió F. A. A. a él como Cesionario sin estar viva G. y en ese mismo día modificó la hipoteca contra la finca a favor de F. M. I.

C. Que no teniendo la de perjudicar a ningún tercero con buena voluntad, es por lo que solicita la reparación, resarcimiento, indemnización, lo que corresponda como familia directa, por parte de los responsables, ya fallecido, pero funcionarios como son los Registradores de la Propiedad, y por consiguiente de manera subsidiaria responsable la Administración de la que dependían.

En virtud de los hechos y fundamentos expuestos,
Solicito, se me conceda lo que mejor proceda en derecho:

- Declarar la nulidad del contrato de cesión del 20-04-1903.
- Cancelación de la Inscripción 17.^a de la finca 1219 cuádruple al folio 192 del Tomo 154 de los Registros de la Propiedad núms. 25 y 4 de Madrid por no estar ajustada a derecho y
- En su defecto su reparación o indemnización [sic] como afecta, por el Registro de la Propiedad. Por tratarse del patrimonio familiar dañado, y repercutida en las generaciones que vinieron después.»

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de junio de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 40, 217, 219 y 326 de la Ley Hipotecaria; 222, 749, 751 y 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 18 de julio de 1994 y 15 de diciembre de 2005; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012, 28 de enero, 27 de febrero y 14 de mayo de 2013, 10 de enero de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 2 de marzo de 2016, 15 de marzo de 2017 y 24 de enero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de noviembre de 2021 y 11 de mayo de 2023.

1. Se presentan en el Registro de la Propiedad fotocopias de una instancia suscrita por doña M. I. E. T. el día 11 de abril de 2024, en las que se solicita del registrador la «reparación o anulación desde la inscripción 17.^a en adelante de finca 1219 (...) por haber admitido el Registro de la Propiedad como válido el contrato de cesión “siendo nulo” de fecha 20-04-1903 (...) y si fuera posible con reparación de responsabilidad civil subsidiaria –que tampoco prescribe– del Registro de la Propiedad, por haberlo admitido dicho contrato de cesión y cambiar la titularidad de dicha finca con un contrato nulo y a los notarios por hacer ese contrato (...)».

El registrador deniega la extensión de asiento de presentación dado que no es susceptible de producir operación registral alguna de trascendencia inmobiliaria, ya que los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

La recurrente, en su escrito de interposición de recurso, ahonda en las justificaciones de lo que considera nulidad de ciertos documentos de los años 1903 al 1906; acompaña fotografías de numerosas páginas de protocolos de la Sección Histórica del Archivo General de Protocolos, esto es, de más de 100 años de antigüedad –a los que equivocadamente asigna números de protocolo que en realidad son folios de timbrados– y diversas hojas del Registro con las inscripciones de los mismos. Lo basa en esencia, en el defecto de consentimiento e incumplimiento del objeto del contrato y solicita la anulación de inscripciones del Registro y en defecto, la reparación por responsabilidad.

2. Previamente, hay que recordar que, el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de la misma ley que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose

cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es por tanto continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de reclamar responsabilidad civil por escrituras e inscripciones de hace más de cien años, lo que se pide en la instancia y en el escrito que en nada se refiere a los defectos relacionados en la calificación recurrida.

3. También, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021). En consecuencia, solo se tendrán en cuenta para la resolución los documentos presentados para su calificación.

4. Centrados en el defecto señalado, efectivamente, como señala el registrador, el documento presentado no es susceptible de producir operación registral alguna de trascendencia inmobiliaria, ya que los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Las razones anteriores son suficientes para desestimar el recurso. No obstante, habida cuenta de la referencia que hace la recurrente a la nulidad que conlleva la rectificación de asientos, se hace conveniente recordar la doctrina de este Centro Directivo respecto de este punto.

5. La cuestión de la rectificación de los asientos registrales, ha sido resuelta en otras ocasiones (vid. Resoluciones en los «Vistos» y, por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 24 de enero de 2018, en la que se ha afirmado que como ha recordado la Resolución de 15 de marzo de 2017: «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»).

En definitiva, este Centro Directivo ha reiterado (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, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 15 de marzo y 11 de septiembre de 2017 y 23 de febrero y 22 de marzo de 2018) que 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. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual 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).

6. 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 de concepto, 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.

7. 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 (...) la 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, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues 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.

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 la recurrente.

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

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, 30 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.