

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

181 *Resolución de 29 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lalín a rectificar un asiento ya practicado.*

En el recurso interpuesto por doña A. A. S., abogada, en nombre y representación de don M. V. C., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lalín, don Manuel García Louro, a rectificar un asiento ya practicado.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de abril de 2023 por el notario de Lugo, don Ángel Castelló Vicedo, se formalizaba una herencia, en virtud de la cual se adjudicaba una serie de fincas a un hermano y otra finca a otro hermano.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Lalín, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 6 de julio de 2023:

«Hechos

Se presenta escritura pública autorizada el 21 de abril de 2023 por el Notario de Lugo don Ángel Castelló Vicedo, número 582 de protocolo, en virtud de la cual se formaliza la aceptación y adjudicación de la herencia de doña M. C. C. E.

Dicha causante en su testamento legaba a sus hijos M. y J., por iguales partes, las fincas registrales 35686 y 35678-G8 de Lalín, sustituyéndolos vulgarmente por sus respectivos descendientes.

Entre la causante y el legatario J. se produce una situación de conmorienca, sin que se acredite la inexistencia de descendientes del legatario sustituido vulgarmente.

Fundamentos de Derecho

Es doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (Resoluciones como la de 1 de junio de 2013, 1 de marzo de 2014 y 29 de enero de 2016) la inexistencia de descendientes llamados como sustitutos vulgares debe acreditarse, sin que sea suficiente la manifestación hecha por los herederos, o por los albaceas o por los contadores-partidores.

A tales efectos, y de conformidad con el artículo 82.3 del Reglamento Hipotecario, puede acreditarse a través de alguno de los siguientes medios: a) Un acta notarial de notoriedad para la acreditación de un hecho concreto, que es la inexistencia de sustitutos vulgares; b) declaración de herederos abintestato del sustituido; c) testamento del sustituido en el que indica quienes son sus hijos.

En cuanto a la situación de conmorienca, dado que sus efectos, esto es, la no transmisión de derechos de una persona a otra (artículo 33 del Código Civil), equivalen a los de la premoriencia, el régimen de una se extiende a la otra en cuestiones sucesorias como la sustitución vulgar, de modo que cuando la ley o el testador se refieren a la situación de premoriencia (artículo 774 del Código Civil), debe entenderse comprendido

también la de conmorienca (Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 12 de febrero de 2015)

(...)

Lalín, a 6 de julio de 2023. El registrador. Fdo. don Manuel García Louro.»

III

Practicada la inscripción, doña A. A. S., abogada, en nombre y representación de don M. V. C., interpuso recurso el día 4 de septiembre de 2023 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero. Que en representación de mi cliente D. M. V. C. solicité la inscripción en el Registro de la Propiedad de Lalín, concretamente la del inmueble con referencia catastral número 3034907NH7233S0001AL, así como de la plaza de garaje con referencia catastral número 3034907NH7233S0009LR ya inscrita al Tomo 741, Libro 253, Folio 153, Finca 36578, inscripción sexta, por título de Aceptación de Herencia según escritura notarial de fecha 21-abril-2023 y numero de protocolo 582.

Tras ponerme en contacto telefónico con dicho Registro de la Propiedad, a fin de que me comunicaran los documentos que precisaban para proceder a la inscripción y darle las instrucciones para realizarla sobre mi cliente D. M. V. C., envié toda la documentación por correo certificado.

Posteriormente se me notificó una resolución por la que no procedían a la inscripción hasta que se aportase una escritura notarial de Acta de Notoriedad, escritura que se envió telemáticamente al Registro de la Propiedad por la Notaría de D. Ángel Castelló Vicedo.

Segundo. Pues cual no sería nuestra sorpresa cuando por el Registro de la Propiedad me envían la factura en la que consta que se han inscrito no sólo las propiedades de mi cliente, sino también las de su hermano, D. A. V. C., que, por supuesto, no es mi cliente, ni apoderado, ante lo cual me pongo inmediatamente en contacto con el Sr. Registrador a fin de que procedan a subsanar dicho error, comunicándome que en efecto, puede subsanarse, que, para ello, debo personarme al día siguiente en las dependencias de dicho Registro sito a 85 km de mi trabajo, con un escrito firmado electrónicamente peticionando la cancelación de la inscripción de la propiedad de D. A. V. C. realizada erróneamente.

Al día siguiente acudo personalmente a dicho Registro y presento dicho documento firmado electrónicamente, solicito reunirme con el Sr. Registrador para cerciorarme que dicho error va a ser subsanado y me comunica que no puede proceder a la cancelación, porque no se lo permiten desde el Colegio de Registradores, le explico e intento razonar comunicándole el porqué de la cancelación, que es necesaria y le puede ocasionar perjuicios a D. A. V. C., habida cuenta que si consta esa propiedad a su nombre pueden embargársela porque tiene deudas, pero no atiende a razones y persiste en su negativa, a pesar de haber accedido en primera instancia y de ser ello posible, pues esta parte lo consultó previamente con otros registros y de que se debe cancelar pues es un error del propio Registro de la Propiedad, pues únicamente se solicitó la inscripción de la propiedades a nombre de D. M. V. C., pues del otro hermano no tenía potestad para hacerlo, pues ni siquiera es mi cliente.

Incluso le expliqué el porqué de esos graves perjuicios que le pudiera ocasionar al hermano de mi cliente, puesto que está inmerso en un procedimiento de la Ley de Segunda Oportunidad y constando esa propiedad registrada a su nombre se la pueden embargar y a pesar de ello persistió en su negativa.

(...).

Tercero. Es decir se ha hecho la inscripción de un título sin el conocimiento ni por supuesto consentimiento del titular del mismo, cuando solo lo puede solicitar la persona que adquiere el bien inmueble o finca, la que lo transmite o su representante legal y ninguna de estas personas lo ha solicitado.

Cuarto. Entendemos que dicho error cometido por el Registro de la Propiedad es subsanable de oficio y debe hacerse dicha cancelación y rectificación basándose en los siguientes ...».

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 5 de septiembre de 2023 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 6, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 211 y siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; 24, 56, 57, 132, 133, 137 y 178 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 314 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 11 de febrero de 1998, 22 de mayo de 2000, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero y 29 de diciembre de 2004, 2 de enero, 2 de febrero y 5 de marzo de 2005, 20 de julio y 19 de diciembre de 2006, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo, 13 de octubre y 2 de noviembre de 2011, 17, 18 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 18 de abril, 7 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 17 de diciembre de 2012, 18 de enero, 2 de marzo, 8 y 19 de abril, 8 de mayo y 2 de julio de 2013, 1 de julio de 2015 y 6 de marzo de 2018.

1. La cuestión que se plantea es si puede rectificarse, vía recurso, un asiento ya practicado, en concreto una inscripción de herencia a favor de un heredero.

Son datos relevantes en este expediente:

– Con fecha 15 de junio de 2023 se recibe, por correo, escritura pública autorizada el día 21 de abril de 2023 por el notario de Lugo, don Ángel Castelló Vicedo, número 582 de protocolo, en la que se formaliza una herencia en virtud de la cual se adjudica una serie de fincas a un hermano y otra finca a otro hermano.

– El correo se recibe sin otra indicación que la de la remitente doña A. M. A. S. por lo que, de conformidad con el artículo 425 del Reglamento Hipotecario, se extendió el asiento de presentación con relación a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento.

– Con fecha 6 de julio de 2023 se suspendieron las inscripciones solicitadas por un defecto señalado en una nota de calificación que fue notificada al notario autorizante y a doña A. M. A. S. el día 12 de julio de 2023.

– Con fecha 24 de julio de 2023 tiene entrada en el Registro documento que subsana el defecto señalado en la nota de calificación.

– Con fecha 26 de julio de 2023 se practican las inscripciones correspondientes y se extienden dos facturas (una a nombre de cada uno de los hermanos), las cuales fueron debidamente abonadas mediante transferencia el día 4 de agosto de 2023.

2. En nuestro sistema registral, se considera regla general que el registrador no puede actuar de oficio, sino que corresponde a las personas legitimadas al efecto (y que son las señaladas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria) solicitar la práctica de los asientos que correspondan.

Dicha regla general queda reconocida por la doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), conforme a la cual la sola presentación de un documento en el Registro implica, salvo solicitud de inscripción parcial, la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de ración imponga otras exigencias formales añadidas.

Ahora bien, como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de marzo de 2018 (1.^a), esa misma doctrina exige, para aplicar este criterio, que del propio título presentado resulte de modo diáfano y claro, sin margen de duda en su interpretación jurídica, cuál sea la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite.

En el presente caso no resulta ni del título presentado, ni de la instancia de presentación del presentante, solicitud expresa de inscripción parcial.

3. También es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 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 negativa es o no ajustada a Derecho.

No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso la inscripción de una herencia de varias fincas.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, como afirmó, la Resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2012, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Es un principio básico en nuestro Derecho hipotecario (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005 y 19 de diciembre de 2006) que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud.

4. Por último, conviene señalar que en el presente expediente lo que se pretende es dejar sin efecto una inscripción de dominio ya practicada, procediéndose a su cancelación.

Esta pretensión debe ser desestimada.

Si bien la inscripción registral en nuestra legislación hipotecaria es voluntaria atendiendo al principio de rogación, sin embargo, una vez iniciado, todo el procedimiento de inscripción es reglado desde la práctica del asiento de presentación hasta su culminación, en su caso, mediante la inscripción correspondiente.

Una vez practicada la inscripción, el asiento se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y su titular goza de la protección que le brinda la legislación hipotecaria, entre otros, el principio de legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y, en su caso, el de fe pública (artículo 34 de la Ley Hipotecaria), con la prioridad, en el supuesto de que entrara en colisión con otros derechos, que determina el asiento de presentación (artículos 17 y 24 de la Ley hipotecaria).

Inscrito el dominio de una finca no puede desistirse de su inscripción.

En este sentido, es claro el artículo 40 de la Ley Hipotecaria cuando determina en su apartado primero 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». Es decir, la rectificación sólo procede cuando el dominio o derecho real no esté inscrito, supuesto que no se da en el presente caso; que lo esté erróneamente, supuesto que tampoco se da en el presente caso pues el dominio inscrito es el correcto; o que resulte

lesionado por el asiento inexacto, inexactitud que tampoco se da en este expediente, sino más bien al contrario, la inexactitud se originará si se admitiera desistir del asiento de dominio inscrito.

La legislación hipotecaria únicamente admite, como supuesto de desistimiento, el del asiento de presentación en el artículo 433 del Reglamento hipotecario, dado el carácter temporal de dicho asiento y únicamente en los estrictos términos de dicho precepto.

Además, el artículo 250 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, con entrada en vigor el 9 de mayo de 2024, expresamente determina que «(...) 2. El desistimiento por el presentante o los interesados de su solicitud de inscripción, deberá formularse antes del efectivo despacho del título, y podrá solicitarse (...)».

También se contempla como supuesto excepcional de desistimiento en el artículo 206 del Reglamento Hipotecario al admitir la cancelación de las anotaciones preventivas, no de inscripciones, en su apartado 6.º cuando en alguno de dichos procedimientos civiles el demandante abandonase el pleito, se separase de él o se declare caducada la instancia.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 29 de noviembre de 2023.–Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. V. la Subdirectora General de Nacionalidad y Estado Civil, María del Mar López Álvarez (conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo).