

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**7670** *Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Huete, por la que se suspende la cancelación y rectificación de determinadas inscripciones por error de concepto.*

En el recurso interpuesto por doña B. M. C. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Huete, doña María Luz Carrasco Valladolid, por la que se suspende la cancelación y rectificación de determinadas inscripciones por error de concepto.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 3 de noviembre de 2023 por doña B. M. C., se solicitaba la cancelación de la inscripción 3.<sup>a</sup> de herencia practicada sobre las fincas registrales número 135, 1.243, 1.296 y 2.463 del término municipal de Cañamares por error de concepto.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Huete, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Doña María Luz Carrasco Valladolid, Registrador de la Propiedad de Huete, Provincia de Cuenca, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 4059 de 3 de noviembre de 2023, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, del documento antes relacionado, el cual ha sido presentado en unión de documentos que se acompañan, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos.

Mediante instancia suscrita por doña B. M. C., se solicita la cancelación de las [sic] inscripción tercera de las fincas registrales 2.463, 1.243, 1296, y 135 del término municipal de Cañamares por estimar erróneas dichas inscripciones practicadas en el año 2007 en virtud de escritura autorizada por Don Miguel Ángel Rodríguez Barroso el día tres de Abril de 2007 bajo el número 954 de orden de protocolo.

I. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Para la rectificación del error de concepto que el presentante considera producido en el Registro de la Propiedad, es necesario el consentimiento de los titulares registrales que quedarían afectados por la rectificación y cancelación pretendida, tanto por exigirlo los artículos 40.c) y 217 de la Ley Hipotecaria, como el 82 de la misma.

Para la rectificación por error de concepto, se requiere el consentimiento de los interesados o resolución judicial conforme a los artículos 40.c) y 217 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la rectificación del error de concepto en la forma y por los cauces de los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 314 a 329 del Reglamento Hipotecario (Resolución de 4 de septiembre de 2018).

Todo ello según la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de junio de 2023 (BOE 14 de julio de 2023) de acuerdo el principio [sic] la tutela judicial y la proscripción de la indefensión proclamada por el artículo 24 de la Constitución Española que tiene su reflejo registral en los artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos [sic] 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. artículos 9.3, 24 y 33 de la Constitución Española; 1, 2, 6, 18, 19 bis, 20, 21, 38, 39, 40, 82, 216 y 217 de la Ley Hipotecaria; 33, 315, 317, 318 y 327 del Reglamento Hipotecario;

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo [sic] 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos [sic] 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo.

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Luz Carrasco Valladolid registrador/a de Registro Propiedad de Huete a día veinticuatro de noviembre del dos mil veintitrés.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. M. C. interpuso recurso el día 5 de enero de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. Que desde el año 2004 y por donación de mis padres soy titular única con carácter privativo de la totalidad en pleno dominio de las siguientes fincas registrales, todas ellas en el término municipal de Cañamares, y según consta en los archivos del Registro de la Propiedad de Huete, a saber:

- 2463 (-inscripción segunda),
- 1243(-inscripción segunda),
- 1296 (-inscripción segunda) y
- 135 (inscripción segunda) (...)

Segundo. Que en noviembre del presente año y con motivo de una gestión notarial, se tuvo conocimiento de que las fincas antes descritas, inexplicablemente, figuran a nombre de dos varones absolutamente extraños para mí y con los que no tengo ninguna vinculación ni de ninguna naturaleza y cuyos nombres constan en una inscripción tercera, en la que se atribuye la titularidad de la finca a estas personas extrañas con carácter privativo y por título de herencia, cuestión ésta que deviene absolutamente imposible por cuanto estoy viva tal y como pudo comprobar la Registradora cuando, *in situ*, cuando solicite la cancelación del asiento erróneo.

Tercero. Tal y como señala la calificación de la Registradora que se recurre, y según determinan los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, el registrador, bajo su responsabilidad, calificará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción., así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro.

Es evidente que el Registro de Huete ha cometido un error (y gravísimo) en el asiento que ha determinado la inscripción tercera, y que debe rectificarse.

Desde luego el asiento, no respeta el principio básico del tracto sucesivo, y el título de transmisión de las fincas de mi titularidad es imposible. porque no he muerto, por lo que es imposible que en el título de herencia conste el derecho previo en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En definitiva, la inscripción solicitada debió ser denegada.

Solicitada, tras la calificación que se impugna, certificación a ese registro que, dicho sea de paso, ha importado la suma de 159,99 euros, de la misma se desprende (ahora sabemos por qué) que la inscripción 3.º cuya cancelación se pretende, se efectúa por el registrador sin comprobar los datos de identificación de la persona de la que trae causa la transmisión y en especial el DNI. Que no consta relacionado en la inscripción tercera, pese a la indudable necesidad de constatación. La lamentable coincidencia en el nombre y apellidos de la persona fallecida en tierras catalanas, determina el gravísimo error padecido y el gravísimo error registral. Debió comprobarse, evidentemente, la coincidencia de la identidad del transmitente del que trae causa la herencia, con mi persona como única titular de las fincas registrales y objeto de disposición y no se hizo, pues salvo en el nombre ni tengo vecindad ni la he tenido nunca en tierras Catalanas, ni mi dirección ni mi dni, ni nada aledaño a ello, pueden ser coincidentes (...)

Cuarto. Siendo evidente el error cometido expuesto, es el Registrador quien debe llevar a cabo la rectificación del mismo por sí, y además y sin discusión posible, el error se deduce claramente de la inscripción segunda y del hecho de que estoy viva y ello hace imposible que la tercera inscripción no obedezca a un error palpable e indiscutible que el Registro no puede consentir se mantenga en sus archivos.

Solo el hecho de que estoy viva y que, evidentemente también lo estaba en el momento en que se produjo la tercera inscripción, hace absoluto, palmario, y claro el error producido, que no puede soportar la fe pública registral.

Así, que la evidencia del error aquí expuesto, y la cancelación de la evidente errónea tercera inscripción, entendemos que debe ser rectificadora de oficio por el Registrador conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria, puesto que el error resulta claramente de los asientos practicados y de la realidad constatada de forma indiscutible.

Esta 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, como recoge la jurisprudencia, que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación, y así lo ha interpretado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria afirmando que o *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.

Así mismo esa Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) ha admitido en diversas resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1970, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto (como es el caso) con documentos fehacientes, independientemente por su naturaleza, de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación la mera petición de parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. En este caso, la constatación de mi presencia en el registro de la propiedad de Huete, que pudo ver de visu la Registradora, y la suscripción de este escrito, hacen imposible el título de transmisión, y ello es más que evidente.

Quinto. Que no obstante si el Registro considera que –pese a ser un error claro y evidente que se desprende del curso de las sucesivas inscripciones– ha de procederse a dar cuenta a los que figuran ahora como titulares registrales (que dicho sea de paso, nunca han llevado a cabo ningún intento de acto posesorio de las fincas referidas, que poseo de forma quieta pacífica e ininterrumpida desde la donación), y conforme al procedimiento establecido en el artículo 322 y ss del Reglamento hipotecario, habrá de darse curso al procedimiento establecido para la rectificación del error (en especial a lo señalado en el artículo 326 del Reglamento), y procederse de esta manera por el Registro, no trasladando a la suscribiente la solución de un error del que no es responsable, pues el Registrador al cargo debió haber denegado la inscripción en su momento, pues de la transmisión de las fincas de la que soy titular solo podría haberla llevado a cabo la suscribiente, y debió comprobarse, evidentemente, la coincidencia de la identidad del transmitente del que trae causa la herencia, con mi persona como única titular de las fincas registrales y objeto de disposición.

Sexto. A los oportunos efectos, hacemos reserva de las acciones por los daños y perjuicios que se pudieran irrogarse y que se están irrogando a mi persona, como consecuencia del notorip [sic] error registral cometido (...).»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 18 de enero de 2024, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 19 bis, 20, 38, 39, 40, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 315, 317, 318 y 327 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988, 11 de junio de 1991 y 28 de febrero de 1999; 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 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 9 de noviembre de 2009, 3 de marzo y 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 23 de agosto y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 31 de mayo, 4 y 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 4 de septiembre de 2018 y 22 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de octubre de 2021 y 24 de enero de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia en la que concurren las siguientes circunstancias:

Por parte de la titular registral según la inscripción 2.<sup>a</sup>, se solicita la cancelación de la inscripción 3.<sup>a</sup> de herencia de las fincas registrales 135, 1.243, 1.296 y 2.643 del término municipal de Cañamares por estimar erróneas dichas inscripciones practicadas en el año 2007 en virtud de escritura autorizada el día 3 de abril de 2007 por el notario de Esplugues de Llobregat, don Miguel Ángel Rodríguez Barroso, con el número 954 de protocolo.

La registradora suspende la inscripción al entender que para la rectificación del error de concepto que la recurrente considera producido en el Registro de la Propiedad, es necesario el consentimiento de los interesados o resolución judicial de acuerdo con los artículos 40.c), 82 y 217 de la Ley Hipotecaria y con el principio de la tutela judicial y la proscripción de la indefensión proclamada por el artículo 24 de la Constitución Española y que tiene su reflejo registral en los artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria.

La recurrente alega que el registrador a cargo del Registro de la Propiedad de Huete en el momento en que se practicó la inscripción 3.<sup>a</sup> de herencia sobre las fincas mencionadas, debió haber denegado las mismas ya que ella –titular registral según la inscripción 2.<sup>a</sup>– no ha fallecido y por tanto no podía tratarse de su herencia, y añade que al practicarse dicha inscripción no se respetó el principio de tracto sucesivo ni se comprobó la identidad de los titulares. A la vista de lo anterior, la recurrente considera que, probado de modo absoluto el error, puede procederse a la cancelación de la última inscripción de dominio por la actual titular del Registro de la Propiedad Huete, sin necesidad de contar con el consentimiento de los interesados o de acudir a la autoridad judicial.

2. Debe partirse del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro, conforme al cual, mientras no se demuestre lo contrario, opera la presunción «iuris tantum» de exactitud y veracidad del contenido del Registro.

Este principio se recoge en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, que establece que «los asientos del Registro practicados en los libros 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». Y el artículo 38 del mismo texto legal establece lo siguiente: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse

en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a un tercero».

3. La rectificación registral se practica conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro. 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.

Como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo (vid. Resoluciones en los «Vistos»), «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».

4. En el presente caso, el supuesto error que la recurrente considera producido en el Registro de la Propiedad deriva de inscripciones practicadas hace años por un registrador anterior a la actual que califica y se pretende su rectificación por la registradora actual conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria por entender la recurrente que se trata de un error de concepto.

Así, las fincas están inscritas a nombre de tercero en virtud de la inscripción 3.<sup>a</sup> de herencia de cada una de las fincas, practicada en el año 2007, y se pretende por parte de la recurrente la rectificación y cancelación de dichas inscripciones de dominio por error de concepto, haciendo revivir la inscripción 2.<sup>a</sup> de cada una de las fincas, en la que la recurrente era titular registral. Alega que el error de concepto resulta claramente de los asientos practicados y de la realidad constatada de forma indiscutible.

Para resolver la cuestión planteada sería preciso en primer lugar acreditar la existencia de la inexactitud y acreditada ésta determinar la causa que la ha motivado.

De haberse producido la inexactitud, y haberse producido por una incorrecta confección del título inscribible, al haber incluido en el inventario de la herencia bienes que no pertenecieran a la herencia de la causante, aunque su titular tuviera sus mismo nombre y apellidos, en este supuesto estaríamos ante un caso de inexactitud de los contemplados en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria que exigiría el consentimiento de todos los titulares registrales o, en su defecto, resolución judicial.

De haberse producido la inexactitud por un error en el traslado del título a su inscripción registral, quizá por haberse extendido el asiento en un folio inadecuado, correspondiente a otra finca registral, la rectificación del Registro tendría que realizarse por el procedimiento previsto en el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria y su regulación contenida en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

5. En conclusión, para poder acceder a la pretensión de la recurrente de rectificación y cancelación de la inscripción 3.<sup>a</sup> de las fincas registrales 135, 1.243, 1.296 y 2.643 del término municipal de Cañamares, haciendo revivir la inscripción 2.<sup>a</sup> de dominio a favor de la recurrente, se precisa indagar cuál es la causa que ha motivado la eventual inexactitud registral.

Determinada causa de la inexactitud, que en su caso se haya producido, procederá actuar conforme a lo dispuesto en los apartados c) o d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, según cual haya sido el motivo que hubiera determinado esa inexactitud.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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