

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12236 *Resolución de 30 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sort, por la que se practicó inscripción de adjudicación de herencia y legado.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. V. R., Abogada, en nombre y representación de don J. L. F., doña M. A. L. F. y doña L. L. F., contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Sort, doña Helena Nava Poblaciones, por la que se practicó la inscripción de determinada adjudicación de herencia y legado.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de junio de 2016 por el Notario de Sort don Gonzalo Ortilles Borobia, número 551 de protocolo, los señores J., R., J., L. y M. A. L. F. adicionan la herencia de su padre, don J. L. B., adjudicándose el bien inventariado bajo el número 1 en la escritura –finca registral número 651 de Espot–, por iguales quintas partes indivisas en pleno dominio y el señor R. L. F. adiciona también la herencia de su madre, doña M. F. A., y en cumplimiento del legado ordenado por la causante en su testamento, adjudica a doña M. A., doña L. y don J. L. F., por iguales partes indivisas entre ellos en pleno dominio, la finca inventariada bajo el número 3 –tres décimas partes indivisas de la finca registral número 435 de Espot–.

A continuación, en cumplimiento de un auto de fecha 25 de noviembre de 2013, rectificado por otro auto de fecha 9 de diciembre de 2013, ampliado por otro auto de fecha 28 de febrero de 2014 y completado por auto de 9 de febrero de 2015, copia de los cuales se protocoliza en la escritura, de homologación de transacción judicial acordada entre don J., doña M. A. y doña L. L. F. y don R. L. F., dictados en procedimiento ordinario número 578/2012 seguido en el Juzgado de Primera Instancia de Tremp, convenio en virtud del cual don R. L. F. entregaría a sus hermanos don J., doña M. A. y doña L. L. F., en pago de sus derechos legitimarios maternos y en concepto de suplemento de legítima materna, y en concepto de legado, una mitad indivisa de la finca registral número 435 de Espot y la finca registral número 651 de Espot, entre otros bienes, y conforme al mandamiento del mismo Juzgado de fecha 8 de mayo de 2014, el señor R. L. F. adjudica a don J., don J., doña M. A. y doña L. L. F. por iguales partes indivisas entre ellos en pleno dominio, «la porción que le corresponde en las fincas inventariadas bajo los números 1 y 2 [sic]», si bien en la escritura solo aparecen inventariadas fincas bajo los números 1 y 3.

II

Presentada el día 27 de junio de 2016 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sort, fue objeto de inscripción el día 17 de agosto de 2016 por parte de la Registradora, doña Helena Nava Poblaciones, quien emitió la siguiente nota de despacho: «Calificado el precedente documento, que se presentó a las 13:52:16 horas del día 27 de junio de 2016, con el número 1227 del Diario 65, teniendo en cuenta los antecedentes del Registro y demás documentos en éste relacionados, la Registradora que suscribe ha procedido a inscribir las fincas descritas en el mismo a favor de J. L. F., R. L. F., J. L. F., M. A. L. F. y L.L. F., en pleno dominio y a título de adición de herencia y adjudicación, en los tomos libros, folios, números e inscripciones que indican los

cajetines puestos al margen de las respectivas descripciones de las fincas. Se ha hecho constar la afección fiscal al margen de las referidas inscripciones. Se ha practicado la correspondiente nota marginal a los efectos de hacer constar el Código Registral único. Según los antecedentes del Registro no hay constancia de si las fincas están coordinadas o no con el Catastro. Se ha procedido a la cancelación de 2 notas de afección fiscal, por su caducidad, a tenor de lo dispuesto en el art. 353.3 párrafo 2.º del Reglamento Hipotecario. Los asientos practicados producen los efectos previstos en la Ley Hipotecaria y en especial, la legitimación civil y procesal a favor de su titular, y presunción de existencia del derecho (artículos 38 y 41) y los efectos del artículo 34, quedando bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1-3). Sort, a 17 de agosto de 2016. (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Helena Nava Poblaciones Registradora de Sort».

III

Contra la anterior nota de calificación doña M. C. V. R., Abogada, en nombre y representación de don J. L. F., doña M. A. L. F. y doña L. L. F., interpuso recurso el día 12 de junio de 2020 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «1. Que el 27/06/2006 se presentó escritura en el Registro de la Propiedad de Sort, con el número 1227 del diario 65. Que esta escritura nos fue devuelta con las correspondientes notas de calificación el día 7/05/2020, por lo que estando vigente el estado de alarma, el plazo para recurrir no comienza a contarse hasta el día siguiente de la finalización del mismo. En definitiva, el presente recurso, contra la calificación errónea del Registro de la Propiedad de Sort, se presenta en plazo (pues continua vigente el estado de alarma a la fecha de su presentación). La escritura presentada, otorgada ante el Notario Gonzalo Ortilles Borobia, bajo el n.º 551 de su protocolo (documento n.º 4 que acompañamos), es una escritura de adición de herencia y pago de legítimas. En ella comparecen los hermanos J., R., J., L. en nombre propio y además en representación de su hermana M. A.

En el expositivo I, consta que los comparecientes formalizaron el 08/03/1993 la escritura de aceptación de herencia de su padre J. L. B.

En el expositivo II, consta que por error involuntario se omitió en dicha escritura la siguiente finca: Urbana. Casa (...) sita en Espot (...). Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sort, al Tomo (...), finca 651. Referencia catastral (...) Documento 5.

En el expositivo III, consta que los hermanos R. y J. L. F. formalizaron en escritura de 4/05/2007, la herencia de su madre M. F. A. Que la sucesión de la misma se rigió por el testamento otorgado, en el que designaba como heredero a R. y legaba a sus hijos M. A., J., J., R. y L. la Casa (...).

En el expositivo IV consta que por error involuntario se omitió parte de la propiedad de dicha finca inventariada bajo el número 12 en la escritura de 4/05/2007. Que la parte omitida corresponde a la siguiente finca: Tres décimas partes indivisas. Urbana. Casa llamada (...) sita en el pueblo de Espot (...). Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sort en el Tomo (...), finca 435. Referencia Catastral: Parte de la (...), señalada en el plano catastral que adjuntamos como documento n.º 6.

En el expositivo V, consta que en autos seguidos ante el Juzgado de Tresp (documento n.º 7 que acompañamos), número 203/2013 de 25 de noviembre (Procedimiento Ordinario 578/2012B), se procedió a homologar la transacción judicial acordada por los comparecientes, por la que el Sr. R. L. F., entregaría a sus hermanos, en concreto [sic] de suplemento de legítima una mitad indivisa de la finca llamada Casa (...), finca registral 435 de Espot y la casa conocida como (...) finca registral 651 de Espot.

Por lo que se otorgaron las siguientes estipulaciones:

Primera. Adicionar a la herencia del padre J. L. B., adjudicándose el bien inventariado bajo el número 1 [Casa (...)], por iguales quintas partes indivisas.

Segunda. El Sr. R. adicionar a la herencia de la madre M. F. A., y en cumplimiento del legado adjudica a M. A., L. y J., por iguales partes indivisas la finca número 3, la Casa llamada (...).

Tercera. En cumplimiento del Auto dictado por el Juzgado de Tremp de fecha 08/05/2014, documento n.º 7, rectificado por auto de 9/02/2015, el Sr. R. adjudica a J., J., M. A. y L., por iguales partes indivisas entre ellos en pleno dominio la porción que corresponde en las fincas inventariadas [Casa (...) y Casa (...)].

Por tanto, es claro que R. tanto en la escritura presentada al Registro, como en el Auto del Juzgado de Tremp, adjudica a sus hermanos J., J., M. A. y L., por iguales partes indivisas, el pleno [sic] dominio de Casa (...) y Casa (...).

Sin embargo, con evidente error la registradora ha procedido a inscribir las fincas, nuevamente, a nombre de R., cuando es evidente que éste adjudicó las fincas a sus 4 hermanos en pago de la legítima (auto del Juzgado de Tremp), y como suplemento de las legítimas (escritura pública presentada para su inscripción). Por tanto y en definitiva, las fincas Casa (...) y Casa (...), deben estar registradas a nombre de los 4 hermanos J., J., M. A. y L. L. F., a partes iguales. Por otro lado, se ha inscrito la finca 435, Casa (...), con la referencia catastral errónea, siendo la correcta la que consta en la escritura pública presentada, parte de la (...), señala la parte que corresponde a esta registral, en el plano que aportamos como documento n.º 6.

Por tanto, es procedente, rectificar las inscripciones registrales de las dos fincas (651 y 435) de tal forma que consten como titulares los 4 hermanos J., J., M. A. y L. L. F., pero no el hermano R. Siendo además procedente rectificar la referencia catastral de la 435 siendo la inscripción correcta que forma parte de la (...), señala la parte que corresponde a esta registral, en el plano que aportamos como documento n.º 6.

2. Así mismo se presentó en el Registro de la Propiedad de Sort, documento n.º 7, el Auto número 203/2013 de 25 de noviembre de 2013 (Procedimiento Ordinario 578/2012B), que procedió a homologar la transacción judicial acordada por los comparecientes, por la que el Sr. R. L. F., entrega a sus hermanos, J., M. A. y L. L. F. en pago de sus derechos legitimarios, en concepto de legítima, suplemento de legítima y legado, los siguientes bienes: 1. Rústica. Una meitat indivisa de la terra anomenada (...). Finca registral 208 de Espot. 2. Rústica. Una meitat indivisa de la terra anomenada (...). Finca registral 582 de Espot. 3. Rústica. Una meitat indivisa de la terra anomenada (...). Finca registral 583 de Espot. 4. Rústica. Una meitat indivisa de la terra anomenada (...). Finca registral 584 de Espot. 5. Rústica. Una meitat indivisa de la terra anomenada (...). Finca registral 208 de Espot. 6. Rústica. Una meitat indivisa de la terra anomenada (...). Finca registral 1393 de Espot. 7. Rústica. Una meitat indivisa de la terra anomenada (...). Finca registral 853 de Espot. 8. Rústica. Una meitat indivisa de la terra anomenada (...). Finca registral 854 de Espot. 9. Rústica. Una meitat indivisa de la terra anomenada (...). Finca registral 855 de Espot. 10. Rústica. Una meitat indivisa de la terra anomenada (...). Finca registral 1543 de Espot. 11. Urbana. Una meitat indivisa de Casa (...). Finca registral 435 de Espot. 12. Casa coneguda com a (...). Finca registral 651 de Espot.

A pesar de que los términos del Auto son claros: J., M. A. y L. L. F., adquieren por adjudicación en pago de legítimas las fincas relacionadas de R., sin embargo las fincas [sic] se inscribieron con evidente error a favor de R. y J. L. F. Documentos 8 a 17. Siendo que R. no puede aparecer como titular propietario por haber adjudicado su parte a J., M. A. y L. L. F.

Por todo lo expuesto solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado: Que tengan por presentado este escrito de recurso, con todos los documentos acompañados, los admitan, y acuerden la inscripción de las fincas urbanas relacionadas en el apartado 1 y las fincas rústicas relacionadas en el apartado 2 a nombre de J., M. A. y L. L. F., por iguales partes. Sin que en la inscripción que se practique deba aparecer el hermano R., por ser el que adjudicó las propiedades a favor de sus hermanos en pago de derechos legitimarios, mejora de legítima y legado, acordando así mismo la rectificación catastral de la registral 435 siendo la inscripción correcta, que esta finca

forma parte de la catastral (...), tal y como consta en la escritura aportada para su inscripción y en el plano que aportamos como documento n.º 6. Lleida a doce de junio de dos mil veinte».

IV

En fecha 30 de julio de 2020 la Registradora de la Propiedad de Sort en ese momento, doña María-Cruz Borlado Palomino, emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 19 bis, 38, 40, 82, 216, 217, 218 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de marzo y 24 de noviembre de 2014, 18 de abril de 2018, 25 de abril, 9 de junio y 22 de julio de 2019 y 26 de febrero de 2020.

1. Se discute en el presente expediente si es posible interponer recurso contra la calificación positiva y nota de despacho de un título inscrito y en consecuencia si la Registradora de la Propiedad puede a la vista de las alegaciones efectuadas por la recurrente, rectificar las inscripciones ya practicadas en unas fincas en virtud de una escritura de adición de herencia y pago de legítimas.

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. A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en su práctica de ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, 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, 30 de septiembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.