

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10835 *Resolución de 14 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia y segregación.*

En el recurso interpuesto por don R. A. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia y segregación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de septiembre de 2008 por la notaria de Chinchón, doña María Nieves González de Echávarri Díaz, se otorgaron las operaciones de manifestación de la herencia causada por los fallecimientos de los cónyuges don J. A. V. y doña A. R. A. Interesa a los efectos de este expediente que en esta escritura se otorgaba una segregación, obra nueva y herencia; en la misma, se segregaban con la correspondiente licencia, de la finca registral número 6.117 del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, cuatro fincas registrales que pasaron a formar las número 15.247, 15.248, 15.249 y 15.250, y la finca 15.246 quedó como finca resto de la segregación; las fincas resultantes se adjudicaban a los herederos en los términos que resultaban de la escritura; en la misma escritura se cedía gratuitamente al Ayuntamiento de Morata de Tajuña la finca segregada número 15.250.

Mediante escritura otorgada en la misma fecha y ante la misma notaria, seguida en número de protocolo, se dividía horizontalmente la finca registral segregada número 15.249, dando lugar a las fincas 15.251 y 15.252.

En el procedimiento ordinario número 616/2009 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arganda del Rey, seguidos por «Inmobiliaria Pilex, SA» contra don J. M. A. R. y don R. y don D. A. C., recayó sentencia el día 31 de marzo de 2011; interpuesto el recurso de apelación número 843/2011 contra dicha sentencia ante la Audiencia Provincial de Madrid, mediante sentencia firme, dictada el día 3 de enero de 2013, se declaraba la titularidad dominical de la finca objeto de litigio a favor de la sociedad «Inmobiliaria Pilex, SA», titular de la finca registral número 14.850, e igualmente la nulidad de la citada escritura de fecha 19 de septiembre de 2008, en lo que se refería al exceso de cabida, segregaciones y descripción de resto de herencia en cuanto perjudicaba los derechos dominicales de «Inmobiliaria Pilex, SA»; se declaraba la nulidad con cancelación de los asientos o inscripciones 1.ª y 2.ª de la finca, que produjo dicha escritura.

La citada sentencia, tras calificación negativa y calificación sustitutoria en parte positiva, generó en el Registro de la Propiedad la cancelación de las operaciones realizadas en virtud de la escritura declarada nula, salvo la cesión de la registral 15.250 al Ayuntamiento de Morata de Tajuña (por tanto, se canceló la creación de las fincas 15.247 a 15.249 y la división horizontal de ésta última con cancelación de la 15.251 y 15.252). Una vez ha vuelto al estado originario, la finca registral número 6.117 de Morata consta como: «Rústica: Tierra de secano en término de Morata de Tajuña, sitio Camino (...), hoy (...), que según última nota al margen de la inscripción 5.ª se dice: «Queda el resto de finca con una superficie de veintitrés áreas treinta y tres centiáreas». Los linderos después de varias segregaciones no constan

actualizados; e inscrita a favor de A. V. C. y M. H. L.». La registral 15.246 (que procede por segregación según nota al margen de la 6.117) consta como: «Urbana. Código Registral Único: 28076001239042. Solar en Morata de Tajuña, donde llaman Camino (...) Tiene una superficie de trescientos diecinueve metros cuadrados. Se desconocen los linderos; e inscrita a favor de J. A. V. y E. A. A. R.».

Mediante escritura, de fecha 19 de mayo de 2022, ante la misma notaria de Chinchón, se otorgaba rectificación «en cumplimiento de sentencia» en la que intervenían don J. M. A. R. y don R. y don D. A. C. En esta escritura se rectificaba lo que se refiere «al exceso de cabida, segregaciones y descripción del resto de finca» tal como solicita la sentencia de la Audiencia Provincial» y se describe la finca 6.117 primitiva como «Urbana, solar antes tierra, en Morata de Tajuña (Madrid), donde llaman Camino (...), hoy calle (...) y calle (...) Tiene una superficie según el Registro de la Propiedad de veintiocho áreas y veintisiete centiáreas y según la certificación catastral que se acompañaba a la escritura objeto de litigio y la sentencia de la Audiencia Provincial, su verdadera superficie era de setecientos ochenta y cuatro metros cuadrados. Linda (...)». A continuación, proceden a la «división.–Teniendo en cuenta que según el Registro, no se hizo segregación, sino división de la finca y no se conservó la finca matriz como resto de finca con el número 6.117, sino que surgieron cinco fincas nuevas e independientes, la rectifican en el mismo sentido que el Registro de la Propiedad, de forma que proceden a dividirla en cuatro fincas en la forma siguiente: (...) Y por lo que se refiere a la finca registral 15.246, que figuraba en el Registro de la Propiedad a nombre de don J. M. A. R. y don R. y don D. A. C. solicitan de la señora Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número uno, la cancelación de los asientos registrales 1.º y 2.ª de dicha finca registral, en cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Provincial que considera que existe una doble inmatriculación»; del resto de la escritura de fecha 19 de septiembre de 2008, rectificaban algunas de las adjudicaciones y dejaban subsistente lo demás pactado.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado: Número de entrada: 2027 y 2028/2022.

Asiento Diario: 1226 y 1227/54.

Autorizante: María Nieves González de Echávarri Díaz, Notario de Chinchón.

Objeto: Escritura pública de herencia protocolo 1267 de 2008, escritura pública de obra nueva y división horizontal protocolo 1268 de 2008 y escritura pública de rectificación de las anteriores bajo protocolo 765 de 2022.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero: Que con fecha veintinueve de junio de este año, se presentó en este Registro los documentos de referencia, comunicado defectos el veintisiete de julio de dos mil veintidós, aportada nueva documentación el catorce de octubre de dos mil veintidós, que subsana parte de los defectos, comunicado defectos de nuevo el siete de noviembre de dos mil veintidós, aportada con fecha tres de enero de dos mil veintitrés, sentencia firme de tres de enero de dos mil quince, que subsana parte de los defectos.

Segundo: Se trata de tres escrituras públicas relacionadas escritura pública de herencia protocolo 1267 de 2008, escritura pública de obra nueva y división horizontal protocolo 1268 de 2008 y escritura pública de rectificación de las anteriores bajo protocolo 765 de 2022. Afectan a la registral 6117 de Morata de Tajuña. La nueva escritura pública de rectificación cuya inscripción se pretende se dice lo es en cumplimiento de la sentencia a la que después aludiremos y sobre la base la licencia municipal de 14 de julio de 2008, usada en la escritura declarada nula, divide la

registral 6117 en cuatro fincas de nueva creación y solicita la cancelación de la 15246 y que se vuelva a realizar la división horizontal que existía previamente.

Tercero:

– La escritura pública otorgada en Chinchón por doña María Nieves González de Echávarri y Díaz con fecha 19/9/2008 (protocolo 1267/2008), contenía un negocio jurídico de segregación, obra nueva y herencia. Por virtud de la misma se segregaron, con la correspondiente licencia, de la registral 6117, cuatro fincas registrales que pasaron a formar las número 15247, 15248, 15249 y 15250, la finca 15246 quedó como finca resto de tal segregación. Se adjudicaron a los herederos en los términos que constaban en la escritura.

– En la misma escritura pública se cedió gratuitamente al Ayuntamiento de Morata de Tajuña la finca segregada 15250.

– En escritura pública otorgada con la misma fecha y ante la misma Notario, con protocolo inmediatamente siguiente, se divide horizontalmente la registral segregada 15249, dando lugar a las fincas 15251 y 15252.

– En Procedimiento Ordinario número 616/2009 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arganda del Rey, seguidos por Inmobiliaria Pilex SA contra J. M. A. R. y R. y D. A. C., habiendo recaído sentencia dictada por Pablo Puente Zomeño, Magistrado-Juez de dicho juzgado, con fecha 31 de marzo de 2011, habiéndose interpuesto recurso de apelación número 843/2011 contra dicha sentencia ante la Audiencia Provincial de Madrid; y mediante Sentencia firme dictada el 3 de enero de 2013, Fernando Delgado Rodríguez, José María Guglieri Vázquez y Ángel Luis Sobrino Blanco, Magistrados-Jueces de la Sección 25.ª de dicha Audiencia Provincial, se declara la titularidad dominical de la finca objeto de litigio a favor de la sociedad Inmobiliaria Pilex SA, titular de la finca registral 14850, e igualmente la nulidad de la escritura notarial de 19 de septiembre de 2008 autorizada en Chinchón por la notario María Nieves González de Echávarri Díaz, número de protocolo 1267/2008, en lo que se refiere al exceso de cabida, segregaciones y descripción de resto de herencia en cuanto perjudica los derechos dominicales de Inmobiliaria Pilex SA; declarando la nulidad con cancelación de los asientos o inscripciones 1.ª y 2.ª de esta finca, que produjo dicha escritura. Dicha sentencia tras calificación negativa y calificación sustitutoria, generó en este Registro la cancelación de las operaciones realizadas en virtud de la escritura declarada nula, salvo la cesión de la registral 15250 al Ayuntamiento de Morata de Tajuña (por tanto, se canceló la creación de las fincas 15247 a 15249 y la división horizontal de ésta última con cancelación de la 15251 y 15252). Volviendo al estado originario, donde la finca 6117 de Morata consta como: Rústica: Tierra de secano en término de Morata de Tajuña, sitio Camino (...), hoy (...), que según última nota al margen de la inscripción 5.ª se dice: «Queda el resto de finca con una superficie de veintitrés áreas treinta y tres centiáreas». Los linderos después de varias segregaciones no constan actualizados; e inscrita a favor de A. V. C. y M. H. L. La registral 15246 (que procede por segregación según nota al margen de la 6117) como urbana. Código Registral Único: 28076001239042. Solar en Morata de Tajuña, donde llaman Camino (...) Tiene una superficie de trescientos diecinueve metros cuadrados. Se desconocen los linderos; e inscrita a favor de J. A. V. y E. A. A. R.

Cuarto: En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador.

Fundamentos [sic] jurídicos:

Primero: La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 18, 19, 20, 202 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario. Principios de congruencia, tutela judicial efectiva.

Segundo: De dicha calificación resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción solicitada:

– En cualquier caso, si se pretende ejecutar lo mandado en una sentencia, deben intervenir todas las partes que lo fueron en el procedimiento judicial. Sin perjuicio de ello, lo que parece es que la sentencia fue íntegramente cumplida en virtud de las cancelaciones ya practicadas en este Registro.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable antes indicado.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.
- 4.º No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Arganda del Rey a 25 de enero de 2023 La registradora de la Propiedad (firma ilegible) Carmino Magán Ayuso».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. A. C. interpuso recurso el día 20 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Habiéndose ejecutado la sentencia dictada por Sección 25 de la Audiencia Nacional en el Recurso de Apelación número 843/2011, de 3 de enero de 2013, declarando a favor de la Sociedad inmobiliaria Pilex SA titular de la finca 14.850 y la nulidad de la escritura notarial de 19 de septiembre de 2008, autorizadas ante la Notario de Chinchón doña María Nieves González de Echavarrí Díaz, con n.º de protocolo 1267/2008 en lo que se refiere al exceso de cabida, segregación y descripción de resto de herencia en cuanto perjudica los derechos dominicales de Inmobiliaria Pilex SA; declarando la nulidad y cancelación de los asientos o inscripciones 1.ª y 2.ª que produjo dicha escritura.

Al estimarse que había una doble inmatriculación, al haberse incluido la finca 14.850 dentro de la finca 6.117. Aclarado y corregido judicialmente el error de inclusión de la finca 14.850, la finca 6.117 está perfectamente identificada, delimitada por la certificación catastral, que consta en la documentación, con licencia de segregación municipal, y de más documentación que consta en escritura.

La finca 6.117 se describe, como solar en camino (...) hoy Calle (...) y Calle (...) que según Registro de la Propiedad tiene 28 áreas 27 centiáreas, y según certificación catastral y la sentencia de la Audiencia Provincial, su verdadera superficie era de 784 m2. Correspondiéndose la finca con las referencias catastrales 2738108VK6523N00011A- 2738109VK6523N0001JA, 2738110VK6523N0002MS Y la calle particular con una superficie de ciento treinta y cinco metros cuadrados que se cede al Ayuntamiento.

Los errores existentes en las inscripciones registrales tanto en su superficie como en sus linderos, llevó a esta parte errores de apreciación, que hoy aclarados por la sentencia de la Audiencia Provincial, ha quedado subsanados, tanto los linderos como la superficie de la finca 6.117 que es que heredamos, segregamos, declaramos la obra nueva, y la división horizontal, que presentamos en este registro de la propiedad,

quedando coordinada la realidad física de las fincas con los datos tanto catastrales y los documentos notariales que se presentan.

Constando en títulos las medidas y estando acordes con las referencias catastrales actuales, estando ya segregada la finca correspondiente a la vía pública, cedida al Ayuntamiento; no comprendemos la calificación de la Sra. Registradora, y solicitamos subsanación de los datos correspondientes al registro de la propiedad, la inscripción de la herencia, segregación y obra nueva con división horizontal que se ya en su día aceptada e inscrita por esta misma registradora.

Son los datos equívocos existentes en el propio registro que dirige, lo que indujo a esta parte y al Registrador correspondiente a no detectar la doble inmatriculación de la finca 14.850, hoy corregido por la Sentencia de la Audiencia de Provincial, ya que no constaba claramente las superficies ni los linderos ni las referencias catastrales, situación que a día de hoy está perfectamente aclarado e identificado.

Los Herederos de los titulares Registrales, de finca registral 6.117 con la documentación municipal aportadas proceden a efectuar la adjudicación de herencia de los bienes de sus padres y abuelos, se adjudican fincas procedentes según los testamentos y acuerdos que entre ellos tuvieron a bien efectuar.

Ya no estamos en la ejecución de la Sentencia, puesto que ya quedó ejecutada con la anulación de toda la documentación efectuada, que pudiera perjudicar a la finca 14.850, como bien reconoce la Registradora en su calificación.

Estamos en la adjudicación de herencia con división de la finca a heredar y la adjudicación de las fincas resultantes entre los herederos, con independencia de las vicisitudes, actuaciones, procedimientos judiciales que ya han tenido sentencia firme y ya han sido cumplidos».

IV

Mediante escrito, de fecha 2 de marzo de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso a la notaria autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 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 la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de noviembre de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de manifestación de herencia y segregación en la que concurren las circunstancias siguientes:

– En escritura de fecha 19 de septiembre de 2008, se formalizó una segregación, declaración de obra nueva y adjudicación de herencia; se segregan, con la correspondiente licencia, de la registral 6.117, cuatro fincas registrales que pasaron a formar las número 15.247, 15.248, 15.249 y 15.250, y la finca 15.246 queda como finca resto de la segregación; las fincas resultantes se adjudican a los herederos en los términos que resultan de la escritura; en la misma escritura se cede gratuitamente al Ayuntamiento de Morata de Tajuña la finca segregada 15.250.

– Mediante escritura otorgada en la misma fecha, se divide horizontalmente la registral segregada 15.249, dando lugar a las fincas 15.251 y 15.252.

– En procedimiento ordinario del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arganda del Rey, seguido por «Inmobiliaria Pilex, SA» contra don J. M. A. R. y don R. y don D. A. C., recae sentencia de fecha 31 de marzo de 2011; interpuesto recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, mediante sentencia firme de fecha 3 de enero de 2013, se declara «la titularidad dominical de la finca objeto de litigio a favor de la citada Inmobiliaria Pilex SA (finca registral 14.850), e igualmente (...) la nulidad de la escritura notarial de 19 de septiembre de 2008 (...) en lo que se refiere al exceso de cabida, segregaciones y descripción del resto de herencia en cuanto perjudica los derechos dominicales de Inmobiliaria Pilex SA.»; asimismo, en dicha sentencia se declara «la nulidad con cancelación de los asientos o inscripciones 1.ª y 2.ª de la finca registral 15.246 que produjo dicha escritura».

– La citada sentencia, tras calificación negativa y calificación sustitutoria en parte positiva, generó en el Registro la cancelación de las operaciones realizadas en virtud de la escritura declarada nula, salvo la cesión de la registral 15.250 al Ayuntamiento de Morata de Tajuña (por tanto, se canceló la creación de las fincas 15.247 a 15.249 y la división horizontal de ésta última con cancelación de la 15.251 y 1.5252). Una vez ha vuelto al estado originario, la finca 6.117 de Morata consta como: «Rústica: Tierra de secano en término de Morata de Tajuña, sitio Camino (...), hoy (...), que según última nota al margen de la inscripción 5.ª se dice: «Queda el resto de finca con una superficie de veintitrés áreas treinta y tres centiáreas». Los linderos después de varias segregaciones no constan actualizados; e inscrita a favor de A. V. C. y M. H. L.». La registral 15.246 (que procede por segregación según nota al margen de la 6.117) consta como «Urbana. Código Registral Único: 28076001239042. Solar en Morata de Tajuña, donde llaman Camino (...) Tiene una superficie de trescientos diecinueve metros cuadrados. Se desconocen los linderos; e inscrita a favor de J. A. V. y E. A. A. R.».

– Mediante escritura de fecha 19 de mayo de 2022, se otorga rectificación «en cumplimiento de sentencia» en la que intervienen don J. M. A. R. y don R. y don D. A. C.; en esta escritura se rectifica lo que se refiere «al exceso de cabida, segregaciones y descripción del resto de finca» tal como solicita la sentencia de la Audiencia Provincial» y se describe la finca 6.117 primitiva como «Urbana, solar antes tierra, en Morata de Tajuña (Madrid), donde llaman Camino (...), hoy calle (...) y calle (...) Tiene una superficie según el Registro de la Propiedad de veintiocho áreas y veintisiete centiáreas y según la certificación catastral que se acompañaba a la escritura objeto de litigio y la sentencia de la Audiencia Provincial, su verdadera superficie era de setecientos ochenta y cuatro metros cuadrados. Linda (...)»; a continuación, proceden a lo siguiente: «División.–Teniendo en cuenta que según el Registro, no se hizo segregación, sino división de la finca y no se conservó la finca matriz como resto de finca con el número 6.117, sino que surgieron cinco fincas nuevas e independientes, la rectifican en el mismo sentido que el Registro de la Propiedad, de forma que proceden a dividirla en cuatro fincas en la forma siguiente: (...) Y por lo que se refiere a la finca registral 15.246, que figuraba en el Registro de la Propiedad a nombre de don J. M. A. R. y don R. y don D. A. C. solicitan de la señora Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número uno, la cancelación de los asientos registrales 1.º y 2.ª de dicha finca registral, en cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Provincial que considera que existe una doble inmatriculación»; del resto de la escritura de fecha 19 de septiembre de 2008, rectifican algunas de las adjudicaciones y dejan subsistente lo demás pactado.

La registradora señala como defecto que, si se pretende ejecutar lo mandado en una sentencia, deben intervenir todas las partes que lo fueron en el procedimiento judicial. Añade que, sin perjuicio de ello, lo que parece es que la sentencia fue íntegramente cumplida en virtud de las cancelaciones ya practicadas en este Registro.

El recurrente alega que, constando en títulos las medidas y estando acordes con las referencias catastrales actuales, estando ya segregada la finca correspondiente a la vía pública, cedida al Ayuntamiento tras la cancelación de los asientos por razón de la

sentencia, solicita subsanación de los datos correspondientes al Registro de la Propiedad, la inscripción de la herencia, segregación y obra nueva con división horizontal que se ya en su día fue aceptada e inscrita por la misma registradora; que la sentencia quedo ejecutada con la anulación de toda la documentación efectuada, que pudiera perjudicar a la finca 14.850, por lo que ahora se trata de la adjudicación de herencia con división de la finca a heredar y la adjudicación de las fincas resultantes entre los herederos, con independencia de las vicisitudes, actuaciones, procedimientos judiciales que ya han tenido sentencia firme y ya han sido cumplidos.

2. A la vista de los otorgamientos relatados en los hechos, calificación y alegaciones, existe una discrepancia entre el recurrente y la registradora respecto a la inscripción de lo ordenado por la sentencia de fecha 13 de enero de 2013. La registradora entiende que ya se han cancelado los asientos e inscripciones en cumplimiento al mandato de la citada sentencia y en la nota de calificación detalla cómo están descritas -las fincas 6.117 y 15.246- en el Registro. El recurrente entiende que es precisa la rectificación que otorga, en la que hace una descripción -de distinta medida superficial- de la finca 6.117 y solicita la cancelación de las inscripciones 1.^a y 2.^a de la 15.256; y, tras ésta, solicita la inscripción de la escritura de herencia, segregación -ahora división- y declaración de obra nueva en los términos rectificadas en la escritura de fecha 19 de mayo de 2022.

En primer lugar, hay que aclarar que por un lado la registradora en su nota de calificación expresa que «la citada sentencia, tras calificación negativa y calificación sustitutoria en parte positiva, generó en el Registro la cancelación de las operaciones realizadas en virtud de la escritura declarada nula (...)». Y, por otro lado, en la escritura de rectificación se dice que «por lo que se refiere a la finca registral 15.246, que figuraba en el Registro de la Propiedad a nombre de don J. M. A. R. y don R. y don D. A. C. solicitan de la señora Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número uno, la cancelación de los asientos registrales 1.^o y 2.^a de dicha finca registral, en cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Provincial que considera que existe una doble inmatriculación». Esto no coincide con lo que consta en el Registro tras la inscripción de la sentencia; si se han cancelado anteriormente con la presentación de la sentencia los asientos registrales 1.^o y 2.^o, no es precisa la nueva rogación para hacerlo. En cualquier caso, lo cierto es que, tras la inscripción de la citada sentencia, la descripción de las fincas en el Registro difiere de la que se hace en la escritura de rectificación, en cuanto a la medida superficial de la 6.117 y la inscripción de la 15.246.

Ciertamente, de tratarse de una inscripción ordinaria y de una rectificación a partir de la descripción de las fincas tal como constan en el Registro, el recurso debería ser estimado. Pero a la vista de las descripciones originarias de las fincas, a las que se ha vuelto tras la anulación judicial de los documentos y asientos practicados, la segregación que se presenta ahora parte de un asiento registral que se rectifica afectando a las medidas de la finca que se va a dividir, por lo que la registradora fundamenta su calificación negativa en que se trata de una rectificación de los asientos registrales.

3. La cuestión de la rectificación de los asientos registrales ha sido resuelta por este Centro Directivo en otras ocasiones (vid. Resoluciones en «Vistos» y, por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 24 de enero de 2018), en las que se señaló 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».

4. En el supuesto que da lugar a la presente se pretende la adjudicación de unas fincas por herencia, previa segregación, y respecto de una de las cuales se ha seguido un procedimiento judicial ordinario sobre la titularidad dominical; se ha realizado una rectificación posterior a la sentencia recaída en el procedimiento para el cumplimiento de la misma, sin que en la rectificación hayan intervenido todos los interesados en el procedimiento.

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 aplicación de esta doctrina, este Centro Directivo ha aceptado la rectificación del contenido del Registro cuando de la documentación aportada ha resultado, indubitadamente, que el bien carecía de la cualidad publicada por el Registro de la Propiedad. Por el contrario, este Centro Directivo ha desestimado la rectificación del contenido del Registro cuando de la documentación aportada no ha resultado de forma auténtica e indubitada que el bien inscrito carecía de aquella cualidad (vid. Resoluciones de 8 de mayo de 1980, 4 de febrero de 1999, 13 de septiembre de 2005 y 4 de abril de 2006, y Resoluciones de 6 de junio de 2001 y 15 de diciembre de 2006).

En el supuesto concreto, la inscripción proviene de una resolución judicial que no admite rectificación del asiento que ha causado sin que intervengan todos los interesados en el procedimiento u otra resolución judicial que lo determine.

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, 14 de abril de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.