

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15173 *Resolución de 6 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de gananciales y aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. A. H. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, don Reynaldo Vázquez de Lapuerta, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de gananciales y aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de noviembre de 2022 por el notario de Móstoles, don Pablo Bermúdez Nadales, se otorgaron las operaciones de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación y adjudicación de la herencia causada por el fallecimiento de don J. M. A. A. Interesa a los efectos de este expediente que en el inventario figuraba la finca registral número 25.334 del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, de la que constaba a nombre del causante con carácter ganancial, adquirido por compraventa mediante escritura otorgada el día 4 de noviembre de 1996 ante el notario de Madrid, don Miguel Alfonso González Delso, el 1% de la misma, y con carácter privativo el 99%, adquirido por herencia en virtud de escritura otorgada el día 19 de octubre de 1999 ante el notario de Madrid, don Fernando Rodríguez Tapia.

En el Registro, constaba a nombre del causante el 1% con carácter ganancial por compra, y 99 centésimas por ciento, por herencia con carácter privativo (1% ganancial + 0,99% privativo).

II

Presentada el día 7 de febrero de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el art.º 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha calificado el documento que precede, presentado en este Registro bajo el asiento n.º 2352 del Diario 67 que es una escritura de Liquidación de Gananciales y Aceptación y Adjudicación de Herencia, otorgada en Móstoles, el veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, ante el Notario don Pablo Bermúdez Nadales, n.º 4.460 de protocolo y examinado el precedente documento, ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

En la inscripción 7.^a el causante adquirió con carácter ganancial el 1% del dominio por título de compra.

En la inscripción 8.^a con carácter privativo noventa y nueve centésimas por ciento por herencia.

En la herencia se incluye el 1% ganancial y un 99% privativo por los títulos indicados.

Probablemente sea un error de la inscripción 9.^a fácilmente subsanable con la aportación de la escritura de la herencia de la 8.^a, pero mientras no se subsane el causante es titular del 1'99% y no del 100% como se indica en la escritura, por lo que se suspende la inscripción por falta de tracto y legitimación del causante. (artículo 20 y 38 Ley Hipotecaria).

La presente nota determina la prórroga del asiento de presentación antes citado.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Reynaldo Vázquez de Lapuerta registrador/a de Registro Propiedad de Pozuelo de Alarcón 1 a día veintiocho de febrero del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. A. H. interpuso recurso el día 3 de abril de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Que se deje sin efecto la suspensión acordada por el Registrador, y se proceda, como corresponde a la inscripción a mi favor del pleno dominio del cien por ciento del inmueble referido, finca registral 25334 del Registro de la Propiedad número 1 de Pozuelo de Alarcón, dado que se trata de un error del Registro –fácilmente subsanable atendiendo a la documentación soporte de la inscripción 9.^a que debe obrar en poder del Registro– error que se pone de manifiesto con la propia información del Registro que fue utilizada en la escritura de herencia, documento presentado bajo asiento 2352 del diario 67.»

IV

Mediante escrito, de fecha 11 de abril de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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 las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de noviembre de 2021 y 11 de mayo de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de liquidación de gananciales, aceptación y adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura es de fecha 29 de noviembre de 2022; en el inventario figura la finca registral número 25.334, de la que consta a nombre del causante con carácter ganancial, adquirido por compraventa mediante escritura de fecha 4 de noviembre de 1996, el 1% de la misma, y con carácter privativo el 99%, adquirido por herencia en virtud de escritura de fecha 19 de octubre de 1999. En el Registro, consta a nombre del causante el 1% con carácter ganancial por compra, y 99 centésimas por ciento, por herencia con carácter privativo (1% ganancial + 0,99% privativo).

El registrador señala como defecto que, según la inscripción 7.^a, el causante adquirió con carácter ganancial el 1% del dominio por título de compra; según la inscripción 8.^a,

con carácter privativo, 99 centésimas por ciento por herencia; en la herencia se incluye el 1% ganancial y un 99% privativo por los títulos indicados; y siendo que el causante es titular del 1,99% y no del 100% como se indica en la escritura, se suspende la inscripción por falta de tracto y legitimación del causante. Además, señala la forma de subsanación, al indicar que «probablemente sea un error de la inscripción 9.^a fácilmente subsanable con la aportación de la escritura de la herencia de la 8.^a».

La recurrente alega lo siguiente: que se subsane, dado que se trata de un error del Registro –fácilmente subsanable atendiendo a la documentación soporte de la inscripción 9.^a que debe obrar en poder del Registro–, error que se pone de manifiesto con la propia información del Registro que fue utilizada en la escritura de herencia, documento presentado bajo el asiento número 2352 del Diario 67.

2. La cuestión de la rectificación de los asientos registrales, ha sido resuelta en otras ocasiones (*vid.* Resoluciones en los «Vistos» y, por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 24 de enero de 2018), en que se ha afirmado que, como ha recordado la Resolución de 15 de marzo de 2017: «Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

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 (...) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria).

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

En consecuencia, tal y como ha declarado este Centro Directivo de modo reiterado, será necesario que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudirse a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos (artículos 40 y 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes de su Reglamento), debiendo entretanto rechazarse la solicitud formulada por el recurrente.

5. En el concreto supuesto de este expediente, el error que se ha de subsanar se explica de la siguiente manera: en el asiento consta una participación de 99 centésimas por ciento (0,99%), si bien consta en la escritura que se trata del 99%, lo que parece lógico si se refiere al resto del bien, aunque el carácter y el título de la adquisición sean distintos; pero no hay certeza absoluta de que la palabra «centésimas» se haya intercalado indebidamente al hacerse la inscripción en su día o que aparezca en el título que la causó, o que sea la expresión «por ciento» la que no debería aparecer; en ambos casos el resultado es idéntico; se desconoce si el error se produjo en su día al practicar la inscripción o si proviene del título. Por tanto, el error no resulta por sí solo de la inscripción y por ello no puede subsanarse de oficio por el registrador. Como bien indica en la calificación, el error puede provenir de la escritura o no haber error alguno y que otra persona haya heredado el resto. Así, conforme al Registro, el causante tiene el 1% con carácter ganancial por compra, y 99 centésimas por ciento por herencia con carácter privativo (1% ganancial + 0,99% privativo) y ahora, según la escritura calificada, se transmite el 1% con carácter ganancial y el 99% con carácter privativo (1% ganancial + 99% privativo), por lo que se interrumpe el tracto sucesivo.

Alega bien la recurrente que el error se pone de manifiesto con la propia información del Registro que fue utilizada en la escritura de herencia, documento presentado en su día. Pero ocurre que la inscripción por herencia es de 18 de noviembre de 1999, época en la que no había documentación telemática, y los documentos no quedaban adjuntados a los archivos del Registro; por ello el registrador solicita la aportación de la escritura de herencia para la apreciación del error y su posible subsanación. El error de la inscripción, si fuera imputable a la inscripción misma y no a la documentación en su día presentada, será fácilmente subsanable comprobando la documentación que dio lugar a dicha inscripción como bien indica la recurrente; en otro caso, esto es, que el error partiera de la documentación que dio lugar a la inscripción, para la rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o de sus causahabientes o, en su defecto, resolución judicial.

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