

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

13606 *Resolución de 3 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Montefrío a practicar la rectificación de un error del Registro.*

En el recurso interpuesto por don F. J. G.-V. y A. en representación de doña Bárbara A. P. y don Fermín A. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Montefrío, doña M.^a del Rosario Jiménez Rubio a practicar la rectificación de un error del Registro.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro una serie de escrituras a fin de practicar la inscripción de las mismas. A fin de que se practique el asiento solicitado, y con carácter previo, se solicita la rectificación del error de concepto advertido en la inscripción 17.^a de la finca 9.470 del término municipal de Illora, para lo que se acompaña segunda copia de la escritura autorizada ante el notario de Illora el día 29 de junio de 1963 que sirvió de título a la citada inscripción. En su defecto se solicita la iniciación del procedimiento de rectificación de errores y la práctica de la anotación prevista en el artículo 42.9 de Ley Hipotecaria.

II

La registradora de la Propiedad interina de Montefrío suspende la inscripción con arreglo a la siguiente nota: «Hechos. 1. Por instancia, privada suscrita por don J. G. V. A. se solicita la rectificación por error de concepto de la inscripción 17.^a de la finca registral 9.470 del término de Illora. El solicitante actúa en representación de don Fermín y doña Bárbara A. P., los cuales son causahabientes de doña R. P. P., según los títulos que se encuentran presentados con posterioridad. Se aporta una segunda copia de la escritura que en su día motivó la inscripción 17.^a otorgada al día 29 de junio de 1963 ante el notario de Montefrío don Telesforo Sánchez Huet Gil con el número 179 de protocolo. La instancia fue presentada el día 21 de mayo de 2012, siendo retirada el día treinta de ese mismo mes, y devuelta el día cuatro de junio de dos mil doce, en unión de la escritura citada. 2. Consultado el Registro se aprecia que por la inscripción 17.^a se inscribió la herencia de don F. A. N. por virtud de una primera copia de la escritura citada. En virtud de ella quedó inscrito el dominio de 9/12 de la siguiente forma: el usufructo para la viuda del causante doña R. P. P. y la nuda propiedad por mitad y pro indiviso para doña Encarnación y doña Obdulia G. A. De la segunda copia del título inscrito que aporta el presentante para la rectificación resulta: Que la nuda propiedad se adjudicó en cuanto a una mitad a la viuda y en cuanto a la otra mitad por mitad entre las dos herederas fiduciarias. Resulta por tanto de esta segunda copia el error de concepto cometido en la inscripción 17.^a consistente en inscribir la totalidad de la nuda propiedad a favor doña E. y doña O., como la mitad de ella se debió inscribir a favor de la viuda doña R. P. P. Que se atribuye al causante la titularidad de 10/12 de la finca que es 1/12 parte más de lo que tiene según el Registro. Resulta por tanto de esta segunda copia que se inventarió erróneamente 1/12 parte de más, aunque en el Registro fue inscrito lo que según el mismo poseía el causante. Que doña E. y doña O. son herederas fiduciarias, existiendo al propio tiempo una prohibición de disponer. Ambas limitaciones no aparecen reflejadas en la

inscripción. Con posterioridad a la inscripción 18ª se canceló el usufructo de doña R. quedando consolidado el pleno dominio a favor de las nudo propietarias, las cuales por la inscripción 19ª (con vulneración de la sustitución fideicomisaria y prohibición de disponer que no se hizo constar en la inscripción) extinguieron el condominio y adjudicaron la participación indivisa inscrita a doña E. G. A. 3. Consultado el Registro se aprecia igualmente que con fecha 13 de febrero de 2008 se inició el procedimiento de rectificación por error de concepto en virtud de otra instancia suscrita por el mismo letrado que fue presentada al día 7 de febrero de 2008 con el asiento de presentación número 124 diario 73. La iniciación del procedimiento se hizo constar por nota al margen de la inscripción de la finca. Con posterioridad se expidió una certificación acreditativa del resultado de las notificaciones realizadas a la titular registral actual doña E. G. A., quedando por tanto expedita la vía judicial para la rectificación, ya que las tres notificaciones por correo con acuse de recibo practicadas por el registrador titular en ese momento ante el que se inició el procedimiento, fueron rehusadas por dicha titular. 4) No se aporta el título inscrito, sino una segunda copia del mismo expedida a efectos de su inscripción en el Registro. Fundamentos de Derecho: 1.º De los preceptos que la Ley y el Reglamento Hipotecario dedican a la rectificación, se deduce que la rectificación basada en el título que motivó la inscripción equivocada debe realizarse en virtud del mismo título inscrito. Así se desprende del artículo 219 de la Ley Hipotecaria cuando dice que “los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el registrador reconociere el error o el juez o Tribunal lo declarare...” (En igual sentido para el error material el artículo 214 de la Ley y 323 del Reglamento). En este sentido se manifiesta también la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución que el presentante cita en su instancia, la cual efectivamente declara que no es el consentimiento de los interesados o la providencia judicial el único medio de rectificar la inscripción equivocada cuando en el Registro está presentado el mismo título inscrito del que se desprende claramente el error de concepto cometido. 2.º Iniciado el procedimiento de rectificación y constatada esta iniciación por nota al margen de la inscripción, sólo queda a la luz del resultado de las notificaciones (fueron rehusadas las tres realizadas) acudir a la vía judicial sin que quepa iniciar nuevamente el procedimiento de rectificación. El artículo 329 del Reglamento precisa que si el registrador y los interesados convinieren en la rectificación, se harán constar los acuerdos en un acta conforme a la cual se realizará la rectificación. Pero añade que “si hubiere oposición por parte del registrador o de cualquiera de los interesados, se estará a lo que dispone el artículo 218 de la Ley Hipotecaria”, es decir, que la cuestión deberá decidirse en juicio ordinario. El rehúse de las notificaciones por la titular registral actual no puede interpretarse como consentimiento a la rectificación, sino más bien como oposición a la misma, razón por la cual debe entenderse que la única forma de proceder a la rectificación es mediante una resolución judicial que así lo declare en procedimiento entablado contra todos los interesados. 3.º No procede practicar la anotación preventiva solicitada conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, toda vez que está prevista para el caso de iniciación de oficio del procedimiento de rectificación, y en este caso se inició a instancia de parte. Acuerdo: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los fundamentos de Derecho 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 preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior (...). Montefrío, a 20 de junio de 2012. La registradora interina. (Firma ilegible y sello del Registro). Firmado: María del Rosario Jiménez Rubio».

III

La anterior calificación fue recurrida por don F. J. G.-V. y A. en representación de doña Bárbara A. P. y don Fermín A. P. mediante escrito que fue remitido por correo el día 4 de julio de 2012, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos: «Hechos: Único: Conforme con los que constan en la calificación, con las aclaraciones que resulten de las siguientes alegaciones: De los hechos señalados en la calificación se concluye que nos encontramos ante una inscripción absolutamente errónea con relación al título en su día presentado: nada tiene que ver la inscripción con lo que dice el título. Así contrastando el título de 29 de junio de 1963 con la inscripción 17.^a de la finca 9470 de Illora resulta un error de título y numerosos errores (de concepto) de inscripción. Estos son los errores: 1.º El título es erróneo en cuanto a 1/12 parte de la finca ya que, según Registro, el causante (titular registral) tan sólo tenía 9/12 y no 10/12. Este error de título no ofrece problema porque, según se desprende de la calificación, la inscripción sólo se hizo respecto de la parte que, según constaba en el Registro, tenía el titular registral entendiéndose que en su día se suspendió en 1/12 por no corresponder a éste (el causante don F. A. N.). 2.º No se hace constar en la inscripción la sustitución fideicomisaria y la prohibición de disponer que aparecen en el título. Así lo hace constar la registradora en los hechos de su calificación aunque dicha cuestión es ajena al objeto del presente recurso que se limita a lo que se hace referencia en el punto 3.º que a continuación veremos. En efecto, estas omisiones no afectan a la rectificación que esta parte pretende, ya que las limitaciones no afectan a las participaciones de doña R. P. P. de quien procede las que corresponden a mis representados; es más, ni siquiera nos consideramos legitimados para instar la rectificación de esta omisión, correspondiendo a quienes como fideicomisarios o personas beneficiadas por la prohibición tienen interés legítimo para ejercitar las acciones oportunas en defensa de sus respectivos derechos. 3.º Lo dejamos al final al ser el nudo gordiano de la negativa a la rectificación que esta parte pretende: Según el título aportado, la mitad indivisa (en pleno dominio) de las 9/12 partes de la finca 9470 de Illora, así como el usufructo vitalicio de la otra mitad de aquellas fueron adjudicadas a doña R. P. P. (folio n.º 7J7179838 del doc. n.º 2, en su reverso). La inscripción (17.^a, de 27 de mayo de 1969) de dicho título se hace atribuyendo, erróneamente, la nuda propiedad de la totalidad de la participación indivisa de la finca 9470 de Illora a las hermanas doña Encarnación y doña Obdulia G. A., dejando el usufructo para doña R. P. P. Es la participación en pleno dominio de doña R. la que, por sucesivas transmisiones (todas en escritura pública), corresponde a mis representados, doña Bárbara y don Fermín A. P. quienes, cuando acuden al Registro, constatan que los titulares anteriores nunca se preocuparon de presentar sus escrituras y, ahora, se encuentran con el error registral, y con la negativa de la registradora a la práctica de la rectificación instada, necesaria para, en virtud del principio de tracto sucesivo, el acceso de los sucesivos títulos, hasta su adquisición, al Registro de la Propiedad. Fundamentos de Derecho: Primero: Dice el fundamento de Derecho 1.º de la calificación que del artículo 219 de la Ley Hipotecaria «se deduce» que se ha de aportar el mismo título ya inscrito; es decir, la misma copia auténtica que se aportó en 1969 para la inscripción y no otro auténtico que se haya obtenido con posterioridad del protocolo notarial. No podemos estar conformes con esta calificación: En primer lugar, entendemos que el artículo 219 de la Ley Hipotecaria hace referencia al (mismo) título en sentido material (acto o negocio), que podrá, lógicamente, incorporarse al Registro no exclusivamente con una única copia auténtica de escritura notarial, sino en cualquiera de las formas que legalmente tengan acceso al Registro de la Propiedad, sin que necesariamente haya de ser el mismo documento aportado anteriormente para la inscripción erróneamente practicada. Queremos decir que se trata del mismo título material en otro título formal (nueva copia notarial). Pero aun cuando el artículo 219 de la Ley Hipotecaria hiciera referencia al título formal, entendemos que no existe obstáculo a la inscripción en los términos planteados por la resolución que recurrimos. Así, la registradora exige el mismo título formal (1.^a copia de escritura que en su día -hace casi 50 años- se expidió para la inscripción) cuando esta parte le ha aportado un título con el mismo valor que el, en su día, aportado (también 1.^a copia que el notario, apreciando el

interés legítimo del solicitante conforme al 224 Reglamento Notarial extendió y autorizó a efectos de proceder a la rectificación). No estamos conformes con que la copia que ahora se aporta tenga la consideración, según afirma la registradora en su calificación, de segunda copia, pues, sea cual fuere la fecha de su expedición, la legislación notarial antes referida identifica como primera copia no sólo la que corresponde a los otorgantes, sino también a las personas legitimadas o con interés legítimo para ello (en este caso, mis representados para que puedan acceder sus títulos al Registro); siendo segunda copia las restantes. Es más, el hecho de que fuere segunda copia tampoco obsta a la inscripción pretendida. Pensemos en un caso de extravío de la primera copia ¿Para qué sirven los archivos en los Colegios notariales? No tiene sentido, dicho sea con todo el respeto y a efectos del recurso, exigir la presentación de la misma copia en su día inscrita degradando el valor de la que ahora se aporta cuando ésta hace fe de los hechos documentados con la misma intensidad que la primera. Todas las copias auténticas, per se, tienen el mismo valor que la matriz (artículo 1.218 del Código Civil y artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo impugnación que requiere el cotejo –1220 del Código Civil y 320 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–), y sólo a efectos de juicio ejecutivo las copias deberán tener el plus de su finalidad. Pero es que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y correlativo del Reglamento (artículo 33) refiriéndose al título formal exige documentación pública o auténtica, sin más. Nosotros nos preguntamos: ¿la copia auténtica aportada a la registradora calificante está al margen de la legislación hipotecaria o notarial? Cuando el artículo 322 del Reglamento Hipotecario llama al poseedor del título es por carecer el registrador de legitimación para solicitar él mismo una copia para rectificar, por lo que esta llamada lo es a efectos de que el registrador pueda rectificar con la titulación auténtica en su presencia (no copias simples o cualquier otro documento del que se desprenda el error). Por su parte los artículos 214 de la Ley Hipotecaria y 323 del Reglamento Hipotecario, que pese a referirse al error material la calificación los utiliza para abundar en su deducción, no exigen el «mismo» título, sino el que poseyeren los interesados; en realidad, el 214 de la Ley Hipotecaria impide la práctica de la rectificación exigiendo la conformidad del interesado que posea el título inscrito cuando «los títulos no existan en el Registro», pero en nuestro supuesto el título existe al haber sido aportado por esta parte sin más pretensión que adecuar el Registro a la realidad extrarregistral. A lo más, y por buscar una justificación a esta exigencia, podría argumentarse que el requerimiento del mismo título inscrito se impone por la legitimación formal exterior de dicho título en cuanto a los datos de inscripción que, tras ésta, se incorporan al mismo. Me explico: Hecha la inscripción (estamos hablando de 1.969, año en que se produce la errónea inscripción) se debió hacer constar en el mismo título la nota de despacho correspondiente (a mano o con el «clásico» cajetín) con el siguiente, o parecido estilo, texto: «inscrito el presente documento en cuanto a los bienes (o derechos) que constan en el mismo (o los señalados con los n.º...) en los lugares que expresan los cajetines del margen... lugar, fecha y firma del registrador» (así se hacía en esos años...). Ahora nos planteamos ¿hecha la rectificación podría verse afectado un tercero que se ampara de alguna manera confiando en lo que dice ese primer título en circulación (básicamente que está hecha la inscripción de lo que consta en el propio título y que la misma está en el libro, tomo, folio...)? La respuesta debe ser, sin ambages, negativa, porque, evidentemente, ese título dice lo mismo que la nueva copia aportada: si lo que se limita a decir el título inscrito es que la finca «tal» está inscrita en el libro, tomo, folio..., no pasa nada si no se refleja en ese mismo título la rectificación, pues es precisamente ésta la que hará que sea verdad que la finca se ha inscrito como dice el título (antes de la rectificación, por ser la inscripción errónea, lo que dice el título no estaba inscrito, sino, por error, lo inscrito era otra cosa distinta). Hoy, si acaso, con las nuevas notas de despacho incorporadas al título, mucho más descriptivas, en las que se hace constar las inscripciones practicadas, derechos inscritos o afectados, titulares... sí podría alegarse ese problema de «legitimación externa» del título formal pues hipotéticamente al devolverse el título un tercero podría alegar (desde luego, no en serio) que el propio título incorpora la fe registral... o que confiaba en la nota de despacho sin que la rectificación se

haya incorporado como nueva nota de despacho al mismo título... pero claro, hablando en serio, ni siquiera eso, pues todos sabemos, y es lo que ampara la ley, que la total confianza y máxima seguridad que el Estado nos puede ofrecer, con sus principios de legitimación y fe pública (32 y 34 de la Ley Hipotecaria) la da el propio Registro, (hay que consultarlo al tiempo de una nueva transmisión) con independencia de lo que digan los títulos que posea el transmitente. Segundo: El registrador interpreta el rehusé de las notificaciones como oposición cuando, con el mayor de los respetos, parece obvio que el rehusante no tiene, «oficialmente», conocimiento del contenido de la notificación del Registro. Pero aun cuando se opusiera a la rectificación, ante lo patente del error no se puede abocar a las partes a un litigio que es producto de un clamoroso fallo de la institución registral, de una inscripción inventada, máxime si de los títulos que se aportan resultan evidentes los errores cometidos en la inscripción, haciendo intervenir a un poder judicial que colapsamos con estas nimiedades y que, sin más que hacer efectiva la evidencia, proclamaría la rectificación pretendida por lo que literalmente dice el título, y sin que especiales procedimientos hermenéuticos o interpretaciones interesadas puedan tergiversar lo que consta en el mismo: «que la mitad indivisa de la participación de la finca en cuestión corresponde a R. P. P.». ¿Un juicio para esto? ¿Acaso dice otra cosa el título? Cuestión distinta es que no se hubiere aportado al Registro el título, o éste tuviere defectos formales, o dificultades interpretativas, sospechas de falsedad, o, sobre todo, que afecte o perjudique, de alguna manera, a los derechos que según título corresponde al titular registral... supuestos en los que es más que razonable el criterio del legislador de que a falta del consentimiento del titular registral se dilucide la rectificación en el oportuno procedimiento judicial (jurisdicción voluntaria en caso de error material o contenciosa si lo es de concepto). Y no se perjudican los derechos de la «rehusante» porque la rectificación instada en nada afecta a la nuda propiedad que sobre las 9/12 partes de la finca (de su mitad indivisa) atribuye el título a doña Encarnación y doña Obdulia... entonces ¿para qué su consentimiento? Aunque no se aluda como fundamento de Derecho, se señala en la calificación la existencia de inscripciones posteriores que pueden dar lugar a confusión al plantearse la procedencia de la rectificación pretendida. En este sentido, tampoco existen como consecuencia de los asientos posteriores (18.^a y 19.^a) terceros protegidos por la fe registral respecto a esas participaciones indivisas pues la extinción del condominio entre doña Encarnación y doña Obdulia a favor de la primera, conocedoras de los términos de su propio título, el que consintieron, por el que adquirieron gratuitamente (doc. 2), no le atribuyen esa cualidad, y, por tanto, la rectificación del error cometido en la inscripción 17.^a tiene fuerza expansiva tanto en la consolidación del dominio (inscripción 18.^a) como en la siguiente inscripción a favor de la titular beneficiaría del error (19.^a), de manera que la extinción del pro indiviso seguiría como tal pero de la parte que efectivamente tenían las hermanas y sin comprender la de doña R. P. P. En fin, centrémonos en la rectificación. Este criterio de facilitar la corrección de los errores evidentes respetando la fuerza de los títulos aportados es el que, con lógica aplastante, mantuvo esa Dirección General en su Resolución de 20-9-2005, «BOE» 263/2005, de 3 noviembre 2005 en la que se lee: Dicha cláusula no requiere mayor interpretación, dada la claridad del tenor literal de sus palabras (cfr. artículo 1.281 CC EDL 1889/1)... Todo esto implica que al practicarse la inscripción de la herencia no se realizó correctamente la inscripción, por un error de concepto, tal como reconoce el propio registrador. Pero debe discreparse con él en que el único medio de subsanación de un error de concepto sea el consentimiento de los interesados o resolución judicial, dado que tales medios son subsidiarios para el caso de no disponerse de los títulos o de no resultar claramente de los asientos (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria), cosa que ocurre en el presente caso, en que el registrador dispone de la propia documentación de la que se aprecia claramente el error practicado en la inscripción de la herencia y donación previa. En efecto, el criterio de esta Resolución sigue el dictado del artículo 217 de la Ley Hipotecaria que permite a los registradores proceder a la rectificación de errores de concepto cuando resulte el error claramente de las inscripciones (lógicamente, en contraste con el título), lo que acontece en este caso cuando en el título consta literalmente (copia de escritura de 29/06/1963 autorizada, con el n.º 169 de su

protocolo, por don Telésforo Sánchez Huet Gil en el folio 7J7179838 y reverso) lo siguiente: «Adjudicaciones. A doña R. P. P. En su haber... En pleno dominio... Las fincas descritas bajo los números... mitad indivisa de la treinta y siete...». Nos preguntamos, siguiendo el criterio de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado antedicha, si esta adjudicación puede interpretarse de otra manera distinta al sentido propio de sus palabras. La descripción de la finca n.º 37 (partes indivisas de la registral 9.470) aparece en el folio 7J7179835. De todo lo anterior se deduce con total claridad sin que existan contradicciones en el título o dudas interpretativas y, por tanto, sin que quepa la menor discusión sobre ello que la mitad indivisa de la participación indivisa de la finca n.º 37 que consta en la escritura de partición hereditaria adjudicada a doña R. P. P. fue erróneamente inscrita como nuda propiedad a favor de doña Encarnación y doña Obdulia G. A. ¿Qué se va a discutir en juicio? El criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre este tema no es aislado. Resolución de 9 de noviembre de 2009 incide en la misma interpretación del artículo 217 de la Ley Hipotecaria que, en definitiva, se sintetiza en que si se tienen los instrumentos necesarios para rectificar el error, el déficit de funcionamiento de la institución tabular, como institución de seguridad jurídica, no puede reconducir a las partes a un conflicto de solución jurisdiccional. A ello añade que:...uno de los límites del ejercicio de todo derecho es la buena fe (cfr. art. 7.1 del Código Civil EDL 1889/1), una de cuyas manifestaciones es la imposibilidad de ir contra los actos propios (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 EDJ 2005/165825 y 28 de octubre de 2005 EDJ 2005/180351; 26 de enero de 2006 EDJ 2006/3921, y 23 de enero de 2008 EDJ 2008/3253)... En el presente supuesto, las únicas personas que podrían oponerse a la rectificación son las hermanas Encarnación y Obdulia, beneficiarias del despropósito de inscripción, quienes, resulta evidente, no pueden ir en contra del título particional que aceptaron con recepción de copia en la nota del folio 7J7179822 (doc. 2) por el que adquirieron lo que dicho título dice que adquirieron y no cosa distinta. Ésta Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado trae a colación la STS, Sala 1.ª, de 28 de febrero de 1999 n.º 160/1994, rec. 2158/1994 en la que se lee: «Quinto.–En esta litis, bajo la problemática civil subyace también una problemática registral. Sexto.–Al practicar las inscripciones segunda (la de la venta a favor de «S., S.A.») y tercera (la enajenación realizada por «S., S.A.» a «Inmobiliaria R., S.A.») de la finca se incurrió en un error reiterativo; al referirse al estado de los gravámenes se hacía constar: «libre de cargas». Se plantea así un problema de discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral a causa de un error de concepto. Es aplicable al respecto el artículo 327 del Reglamento Hipotecario EDL 1947/13: «Se considera error de concepto... A este error de concepto le es aplicable el artículo 217 de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones... cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador o una providencia judicial que lo ordene». «A sensu contrario» si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) 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 jurisdiccional. 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...».

IV

El registrador se mantuvo en su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con el preceptivo informe con fecha 8 de agosto de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 40, 66, 82, 211 a 220 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Primera– de 28 de febrero de 1999; y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 20 de agosto de 1982, 26 noviembre de 1992, 12 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 30 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero y 28 de noviembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero de 2012.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) Mediante escritura otorgada ante el notario de Illora, don Telesforo Sánchez Huete Gil, el día 29 de junio de 1963 el comisario contador partidor de la herencia de don F. A. N. y su cónyuge, protocolizan las operaciones particionales y de liquidación de ganancias practicadas. Del testamento del causante resulta que nombra herederas fiduciarias de sus bienes a sus sobrinas doña Encarnación G. A. y doña Obdulia G. A., con prohibición de disponer, de enajenar y gravar los bienes a título oneroso y lucrativo, y designa herederos fideicomisarios a los hijos que cada una de ellas tuviera al tiempo de su fallecimiento con sustitución vulgar a favor de los nietos respectivos para el caso de que alguno de los hijos premuriera. A su esposa, doña R. P. P, le lega una serie de bienes y el usufructo universal de toda su herencia.

b) Entre los bienes inventariados figuran dos terceras partes indivisas y la mitad de otra tercera parte indivisa de la finca registral de Illora 9470, cuyas participaciones se adjudican al cónyuge superviviente del causante en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio y en cuanto a otra mitad en usufructo vitalicio, y a sus sobrinas doña Encarnación G. A. y doña Obdulia G. A. una mitad indivisa en nuda propiedad por mitades indivisas. Las adjudicaciones de las sobrinas se hacen como herederas fiduciarias y con las prohibiciones expresadas.

c) El título reseñado provoca en cuanto a la finca registral 9470 la inscripción 17.^a de la que resulta que se adjudica a las hermanas doña Encarnación G. A. y doña Obdulia G. A. la nuda propiedad de la totalidad de la participación indivisa de la finca 9.740 de que era titular el causante, atribuyendo a la viuda exclusivamente el usufructo de dichas participaciones, sin reseña alguna a la sustitución fideicomisaria y a la prohibición de enajenar y gravar.

d) Por fallecimiento de doña R. P. P. se extingue el usufructo consolidándose con la nuda propiedad a favor de las citadas doña Encarnación G. A. y doña Obdulia G. A., según la inscripción 18.^a En la inscripción 19.^a doña Encarnación G. A. y doña Obdulia G. A. extinguen la comunidad existente sobre las reseñadas participaciones y se las adjudican en su integridad a doña Encarnación G. A.

e) Según nota al margen de la última inscripción de la finca de fecha 8 de junio de 2007 se inició procedimiento de rectificación de errores de la inscripción 17.^a en virtud de una instancia. Por otra nota de 13 de febrero de 2008 se canceló la nota por desistimiento del que solicitó la iniciación. Por nota al margen de 13 de febrero de 2008 resulta que se inicia nuevo procedimiento de rectificación de errores de las inscripciones 17.^a, 18.^a y 19.^a, en virtud de instancia.

f) En virtud de nueva instancia que se presenta en el Registro el 21 de mayo de 2012 junto con la escritura de partición hereditaria antes citada, se solicita que se proceda a la rectificación de los errores advertidos al deducirse con claridad del contraste entre la inscripción y el título aportado; en su defecto, que se inicie un nuevo procedimiento de rectificación de errores y que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria.

g) La registradora considera que debe presentarse el mismo título inscrito, aclarando en el informe que debe ser la misma copia inscrita y no otra; que al haberse iniciado ya un procedimiento de rectificación, habiéndose rehusado las tres notificaciones verificadas a

doña E. G. A., como titular registral en la inscripción que se pretende rectificar, sólo cabe acudir a la vía judicial sin que quepa iniciarse un nuevo procedimiento de rectificación.

2. Varios problemas se plantean en este recurso: la naturaleza de los errores advertidos y el procedimiento para su rectificación; la necesidad, o no, a tales efectos de la misma copia inscrita; si la iniciación de un procedimiento previo de rectificación en el que se «han rehusado las notificaciones» puede considerarse como una negativa de la interesada e impide la continuación o la iniciación de otro procedimiento; y si puede solicitarse por los interesados en una rectificación la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

3. 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. En el caso que nos ocupa, resulta obvio que en la inscripción 17.^a se comete un error de concepto: se está atribuyendo una participación errónea en las fincas y se está omitiendo la sustitución fideicomisaria y las prohibiciones estipuladas.

4. 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).

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 (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) 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».

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo de 1978, 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero 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.

5. En cuanto al primer defecto advertido, la registradora considera que es necesario presentar la misma copia inscrita para proceder a la rectificación. Del artículo 219 de la Ley Hipotecaria se deduce que la rectificación de los errores de concepto puede verificarse o bien mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el registrador reconociese el error o el juez o Tribunal lo declarare, o mediante la presentación de un nuevo título, si el error fuese producido por una redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo y las partes convinieren en ello, o lo declarase una sentencia firme. Es decir, de este precepto se deduce que por título debe entenderse tanto título en sentido formal, instrumento a través del cual el negocio accede al Registro, como título en sentido material, es decir negocio inscribible. Si el error es claro y se deduce de la confrontación con título formal que causó el asiento, aunque sea a través de una nueva copia del mismo título, no puede haber obstáculo alguno para la inscripción de la rectificación. Lo contrario sería atribuir a la copia que originó la inscripción un valor superior a la matriz. De los artículos 1218 del Código Civil, 1 de la Ley del Notariado y 1 del Reglamento Notarial resulta la presunción de veracidad del documento público notarial en tanto no se impugne y se declare judicialmente su falsedad. La copia tiene valor de escritura pública con arreglo al artículo 221 del Reglamento Notarial. Dada la necesidad de reproducción o traslado fiel del contenido de la matriz (cfr. artículo 221 del Reglamento Notarial) tiene un valor probatorio subordinado siempre a esta última. El 1220 del Código Civil es claro: «Las copias de los documentos públicos de que exista matriz o protocolo, impugnadas por aquellos a quienes perjudiquen, sólo tendrán fuerza probatoria cuando hayan sido debidamente cotejadas. Si resultare alguna variante entre la matriz y la copia, se estará al contenido de la primera». De ahí que el artículo 243 del Reglamento Notarial permita la rectificación de errores advertidos en la copia de manera sencilla sin necesidad de nuevo consentimiento de los interesados: «Las copias en soporte papel no podrán contener interpolaciones, tachaduras, raspaduras o enmiendas, ni siquiera en su pie o suscripción. Cuando fueran advertidos errores u omisiones, se subsanarán mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia haciendo constar, además, por nota al margen de ésta, la rectificación». Tampoco cabe oponer a estas consideraciones lo dispuesto en los artículos 213.1.º y 214.1 de la Ley Hipotecaria en relación los artículos 322 y 323 del Reglamento Hipotecario, porque en ellos se trata de un proceso para la rectificación de oficio de errores materiales. Sin embargo, los artículos 328 y 329 permiten cuando se trate de rectificación a instancia de los interesados acompañar «el título correspondiente», de lo que se deduce la intrascendencia de la copia, inscrita o no, aportada.

6. En relación a la segunda objeción hecha por la registradora relativa a la existencia de un procedimiento previo de rectificación en el que se «han rehusado las notificaciones» por la interesada y que ello impide la iniciación de un nuevo procedimiento, debe distinguirse si ha sido rechazada la notificación, en cuyo caso debe entenderse realizada (cfr. artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) o si, por el contrario, si de lo que se trata es de que no ha podido verificarse la misma (cfr. artículo 59.5 de la misma Ley). En el primer caso no procede la iniciación de un nuevo procedimiento toda vez que la negativa a comparecer debe entenderse como una denegación del consentimiento rectificatorio, por lo que queda expedita la vía judicial (cfr. artículos 217 de la Ley Hipotecaria, 326 y 329 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario); en el segundo caso, no habiendo negativa, no puede entenderse que el procedimiento de rectificación de oficio haya quedado concluso y ningún obstáculo puede existir para que continúe, tratando de obtener la notificación por los medios supletorios previstos en la Ley 30/1992.

7. El procedimiento de rectificación previsto en el artículo 326 del Reglamento Hipotecario es un procedimiento que se inicia de oficio por el registrador. El interesado puede solicitar la rectificación del Registro por errores materiales o de concepto mediante la presentación del título inscribible y el registrador procederá a su práctica cuando no sea necesaria la concurrencia de ningún otro consentimiento. Si es preciso el

consentimiento de cualquier otro interesado y se trate de un error de concepto, es él quien tiene que decidir si convocar o no a los interesados e iniciar el procedimiento del artículo 326 indicado. Pero no existe ninguna norma hipotecaria que le obligue a esta práctica, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en que hubiese podido incurrir por los perjuicios que puedan derivarse de su actuación. De ahí que la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria sólo procede en los supuestos de iniciación de oficio del procedimiento rectificatorio, o habiendo sido solicitada la rectificación por uno de los interesados y considerando el registrador procedente dicha rectificación pero sujeta al requisito de la obtención del consentimiento de otros interesados, procede de oficio a la iniciación del procedimiento del artículo 326 del Reglamento.

En el supuesto de hecho planteado, de no haber existido otros asientos posteriores, el error podría ser rectificado de oficio por la registradora, al resultar con claridad no del asiento, pero sí de la confrontación del título con el mismo y atendiendo a la doctrina antes citada de este Centro Directivo para los casos en que resulte probado el error de modo absoluto con documento fehaciente independientemente de la voluntad de los interesados. Ahora bien, después de esta inscripción, existe otra posterior, la inscripción 19.^a, que tiene como soporte el asiento erróneo y que necesariamente también tiene que ser rectificada. Y en esta inscripción posterior no nos encontramos ante un error del Registro, sino ante un asiento inexacto, aun cuando su causa indirecta se encuentre en el error padecido en la inscripción 17.^a y arrastrado a través de la publicidad formal del propio Registro. Tratándose de una inscripción relativa al dominio de la finca, por razones de tracto sucesivo, no podría rectificarse la inscripción 17.^a sin rectificar a la vez la inscripción 19.^a, pues de lo contrario admitiríamos una dualidad de titularidades del dominio sobre el mismo objeto lo cual no resuelta posible. De ello debe colegirse, que dado que la rectificación debe ser simultánea y no sucesiva y que el régimen jurídico de la rectificación del segundo asiento no es el del artículo 217 sino el del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria (dado que ni se ha acreditado que el contenido de la citada inscripción 19.^a haya resultado infiel al contenido del título que la causó, ni puede encajarse este caso en ninguno de los supuestos específicos a que se refieren las anteriores letras del mismo precepto), disposición que, con carácter de regla general, no siendo aplicable ninguna de las reglas especiales precedentes, requiere en todo caso el consentimiento de todos los interesados o, en su defecto, resolución judicial, el recurso debe ser desestimado al no poder operarse la rectificación sin el previo cumplimiento de estos últimos requisitos, lo que no ha tenido lugar en el caso examinado en el presente expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al defecto señalado en primer lugar y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto al segundo.

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, 3 de octubre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.