

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5952 *Resolución de 29 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, a rectificar la inscripción de determinada adjudicación hereditaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. M. B., en nombre de doña J. G. M., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, a rectificar la inscripción de determinada adjudicación hereditaria.

Hechos

I

Mediante escritura de aclaración y subsanación otorgada el día 11 de octubre de 2011 ante la notaria doña María Jesús Guardo Santamaría, bajo el número 2427 de su protocolo, acompañada de un acta notarial del mismo día con número anterior de protocolo, se pretende subsanar determinados errores que, según se expresa, han determinado que los asientos del Registro no se ajusten a la realidad respecto de las fincas que se describen y fueron objeto de adjudicación por la herencia de don Apolinar G. M. y doña Amalia M. A., mediante auto del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alicante, de 14 de noviembre de 2005, por el que se aprobó el acuerdo transaccional al que llegaron todos los herederos, dando fin al procedimiento para la división judicial de la herencia.

II

El 4 de noviembre fueron presentadas dicha escritura y acta en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, y fueron objeto de la siguiente calificación el 11 de noviembre de 2011 por el registrador don Constancio Villaplana García: «Registro de la Propiedad de Alicante n.º 4. Nota de calificación desfavorable. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de los documentos presentados por Doña G. M., Isabel, a las 13:20 horas del día 4/11/2011, asiento número 1514, del diario 79, número de entrada 3924 y recibido por correo remitido por doña María Isabel M. B. con fecha 9/11/2011 con número de entrada 3985 que corresponden a los documentos otorgados por el Notario de Madrid doña María Jesús Guardo Santamaría, con los números 2426 y 2427 de su protocolo, de fecha 11/10/2011, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. I.—Como consecuencia de procedimiento para división de herencia seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Alicante por D. Santiago G. M. contra D.ª Josefa, D.ª Victoria, D. Ángel y D.ª Isabel G. M., así como contra D. Francisco Sebastián y D. Ángel-Jesús F. G., se llegó a un acuerdo transaccional entre todos ellos, aprobado judicialmente, a resultas del cual, y en lo que aquí interesa, se adjudicaron las siguientes fincas (situadas en el edificio...): el apartamento tercero izquierda (n.º seis de la división horizontal, finca registral 44.706, antes 22.091) a D.ª Isabel G. M. y a D. Ángel Jesús y D. Francisco Sebastián F. G. el apartamento cuarto izquierda (n.º ocho de la división horizontal, finca registral 45.074, antes 22.095) a D.ª Josefa G. M. Ambas fincas continúan estando inscritas a favor de las citadas personas. II.—Se presentan ahora dos actas de manifestaciones autorizadas el 11 de octubre de 2011 por la notaria de Madrid D.ª María

Jesús Guardo Santamaría (n.ºs 2.426 y 2.427 de protocolo), en las que D.ª Isabel y D.ª Josefa G. M., D. Ángel Jesús y D. Francisco Sebastián F. G., y los letrados D.ª Marialsabel M. B. y D. Enrique A. T. declaran que las adjudicaciones reseñadas en el hecho I vinieron motivadas por un error cometido por los letrados en la presentación de los correspondientes documentos en el Juzgado, y que en realidad las adjudicaciones correctas deberían haber sido las siguientes: el apartamento tercero izquierda, a D.ª Josefa G. M. el apartamento cuarto izquierda, a D.ª Isabel G. M. y a D. Ángel Jesús y D. Francisco Sebastián F. G. Se solicita la práctica en el Registro de la Propiedad de las rectificaciones oportunas. Fundamentos de Derecho. 1) Falta la liquidación de las citadas actas por razón del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, requisito sin el cual ningún documento puede ser inscrito en el Registro (art. 254 de la Ley Hipotecaria); 2) Dispone el art. 217 de la Ley Hipotecaria 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 rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene»; añadiendo el art. 219 que la rectificación se practicará mediante la presentación de un nuevo documento, si el error se hubiese producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del documento primitivo, y las partes estuvieran de acuerdo, o lo declarase así una sentencia judicial. Interpretando estos preceptos, tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 11 de junio de 1991, 13 de diciembre de 1999, 19 de diciembre de 2002, 11 de octubre de 2008 y 13 de abril de 2009), que cuando el error a rectificar no hubiese sido cometido por el registrador, sino que estuviese motivado por una equivocada redacción del documento que se inscribió, será necesario aportar nuevo documento otorgado por todos los interesados en la rectificación, teniendo en cuenta que como «interesados» hay que incluir no sólo a los titulares registrales, sino también a todos aquellos que otorgaron el documento defectuoso, e incluso a todos aquellos a quienes la rectificación afecte en cualquier forma a su derecho inscrito. En el caso que nos ocupa, el error que se pretende rectificar no se produjo al inscribir la transacción judicial, sino que era el propio documento transaccional el que estaba defectuosamente redactado en cuanto a la identificación de las fincas adjudicadas. Por tanto, y aplicando los preceptos anteriormente citados y la doctrina de la Dirección de los Registros que los interpreta, la rectificación habrá de ser consentida no sólo por los titulares de las dos fincas afectadas (que ya han consentido), sino también por las demás personas que firmaron el documento transaccional, es decir, por D. Santiago, D.ª Victoria y D. Ángel G. M. Y si alguna de estas personas no estuviera de acuerdo, será necesario obtener la correspondiente resolución judicial aprobando la rectificación. Y en consecuencia se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...)» (sigue la indicación de los posibles recursos, la aplicación del cuadro de sustituciones, la prórroga de la vigencia del asiento de presentación y, fecha y firma del registrador).

III

La calificación se notificó al presentante y a la notaria autorizante el 16 de noviembre. Y el 15 de diciembre doña M. I. M. B., en nombre de doña J. G. M., interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4 el 19 de diciembre de 2011, en el que se alega lo siguiente:

1.º En relación con el fundamento de Derecho 1) de la nota, referido a la «Falta de liquidación de las citadas actas por razón del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados», ha de significarse que se trata de un defecto subsanable, pero que en todo caso es un acto exento.

2.º Respecto de la cuestión de fondo se aportan determinados documentos para acreditar las causas del error padecido. Y se añade lo siguiente:

Lo que parece pretenderse por la calificación es que por los errores sucesivos cometidos, tanto por las partes, como por el Juzgado y por el Registro se cambien las propiedades reales de cada uno y se cree una situación contraria a la voluntad de los herederos, y contraria a las inscripciones del Registro de la Propiedad, haciendo buenos los errores, al negarlos contra la evidencia, y no rectificarlos, cuando lo más sencillo es reconocerlos y subsanarlos, ya que no hay perjuicio para nadie y el mantenerlos impediría a los verdaderos titulares disponer de sus bienes o responder de actos que no hayan protagonizado.

Los únicos interesados y afectados por el error material son los dos titulares de ambos apartamentos (el seis, sea segundo o tercero izquierda, de doña Josefa G. M. y el ocho, sea tercero o cuarto izquierda, de doña Isabel G. M. y de su dos hijos, puesto que los restantes herederos han recibido otros bienes y, por tanto, no les afecta, en ningún sentido, esta rectificación por lo que huelga que hayan de consentir, siendo terceros no interesados ni afectados.

A los anteriores hechos son de aplicar los siguientes fundamentos de Derecho:

a) Artículos 211 a 220 y concordantes de la Ley Hipotecaria y 314 a 331 del Reglamento Hipotecario. En particular, son aplicables los artículos 217 y 219 de la Ley Hipotecaria, en cuanto el error de concepto se evidencia por la numeración de los apartamentos seis y ocho de la división horizontal, que se corresponden con las fincas registrales 22.091 y 22.095, respectivamente, subsanando las plantas respectivas, que conforme al propio Registro serán el tercero izquierda y el cuarto izquierda (frente a la numeración de las plantas que habrá de adaptar en el edificio para evitar nuevos errores), también respectivamente, siendo sus titulares:.

– Doña Josefa G. M. del número seis de la división horizontal, tercero izquierda, finca 22.091, actualmente la 44.706.

– Doña Isabel G. M., don Francisco Sebastián y don Ángel Jesús F. G. del número ocho de la división horizontal, cuarto izquierda, finca 22.095, actualmente la 45.074.

Asimismo, ha de señalarse que el auto de 20 de noviembre de 2009 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alicante, en cuanto dice que «el apartamento segundo izquierda corresponde a la finca registral número 22.095 ha sido adjudicada a doña Josefa G. M...», es de imposible ejecución e inscripción, por contener un error esencial, ya que se ha inscrito erróneamente como apartamento de la cuarta planta, al no tener en cuenta que se le adjudica en el auto el segundo izquierda, que se corresponde con el tercero izquierda de la escritura de división horizontal y que por tanto no es el n.º ocho, ni el 22.095, sino el número seis, finca registral 22.091 y por tanto la actual 44.706.

Y lo mismo ocurre cuando el citado auto de 20 de noviembre de 2009 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alicante, en cuanto dice que «el apartamento tercero izquierda corresponde a la finca registral número 22.091 ha sido adjudicada a doña Isabel G. M., D. don Francisco Sebastián y don Ángel Jesús F. G.», es igualmente de imposible ejecución e inscripción, por contener un error esencial, ya que se ha inscrito erróneamente como apartamento de la tercera planta, al no tener en cuenta que se le adjudica en el auto el tercero izquierda, que se corresponde con el cuarto izquierda de la escritura de división horizontal y que por tanto no es el número seis, ni el 22.091, sino el número ocho, finca registral 22.095 y por tanto la actual 45.074.

Es decir, en el Registro no se ha inscrito el apartamento de cada uno de los propietarios y adjudicatarios por herencia, que figuran en el auto, sino que la referencia errónea en éste al número de finca registral de cada uno cambiada por error, se haría prevalecer sobre la realidad de que el piso inferior (segundo) es de doña Josefa y el piso superior (tercero) es de doña Isabel y de sus hijos (aunque sean tercero y cuarto, respectivamente, según la división horizontal).

b) Artículos 322 a 328 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

c) La doctrina de esta Dirección General, expresada en diversas Resoluciones, que siempre van encaminadas a la rectificación de los errores materiales o de concepto, siempre sin perjuicio de tercero y cuando por el conjunto de elementos concurrentes demuestren la existencia de tales errores.

En concreto, se aducen las siguientes Resoluciones:

Resolución de 10 noviembre 1926: no considera inscribible una escritura de protocolización de operaciones particionales, al entender que si bien los herederos pueden distribuirse la herencia como estimen conveniente, la jurisprudencia mantiene que sus facultades sólo pueden ser absolutas cuando existe plena libertad para disponer y sin perjuicio de tercero. En el supuesto resuelto no se da dicha circunstancia, ya que existen hijos del matrimonio anterior a los que se les puede lesionar su derecho.

Resolución de 7 de octubre de 2002: La registradora deniega la inscripción de una escritura de división de edificio en régimen de propiedad horizontal y extinción de comunidad. La Dirección General estima parcialmente el recurso, revocando el auto apelado, por entender, entre otras consideraciones, que lo procedente, en el orden registral es recoger las limitaciones que derivan de la adquisición sucesoria en el momento de practicar las inscripciones de las adjudicaciones hereditarias. En el supuesto resuelto, esta exigencia aparece satisfecha cuando se solicita que las limitaciones resultantes del testamento se hagan constar tan sólo y en todo caso, ha de entenderse respecto de los bienes o derechos adjudicados a los herederos a los que se impusieron, dejando libres de las mismas los adjudicados a los restantes comuneros, por lo que este extremo de la nota ha de revocarse.

Resolución de 21 septiembre 1910: La Dirección General confirma el defecto alegado, ya que en la segregación efectuada no se han cumplido las reglas previstas por la ley para evitar confusiones cuando de una misma finca urbana se forman dos o más; de modo que, en el caso examinado, las fincas podrán ser diferenciadas, añadiendo al antiguo número, las palabras duplicado, triplicado, siempre con el conocimiento o la autorización del ayuntamiento competente. Concluye por ello que no cabe la inscripción solicitada, en tanto no se subsane el error cometido, permitiendo la clara identificación de la finca adjudicada.

Resolución de 1 octubre de 2007: Se pretende dilucidar si constando inscrito un bien a nombre de una casada con carácter ganancial por título de compra, pueden la titular registral y los herederos de su difunto esposo, rectificar el reflejo registral del carácter de ese bien, que a partir de ese momento figuraría como privativo de la adquirente, indicando que en el momento de su adquisición los cónyuges estaban casados bajo el régimen legal de separación de bienes propio del Derecho Civil catalán. Afirmar el Centro Directivo que, no existiendo terceros con derecho inscrito cuya rectificación pudiera perjudicarles, basta que la rectificación cuente con el consentimiento de los titulares registrales, en este caso la esposa y por fallecimiento de su marido, los herederos de éste.

Resolución de 4 mayo 1999: Confirma la Dirección General el auto apelado, en el caso debatido, en que la partición es realizada en nombre de los dos interesados en la herencia por un común apoderado, y en el que la fijación de las cuotas de adjudicación a cada uno de ellos, no se corresponde plenamente con las porciones que, efectivamente les habrían correspondido de abrirse la sucesión intestada, que lleva a que no pueda accederse a la inscripción de la partición realizada en tanto no conste de forma expresa el referido convenio entre los interesados, sin que pueda presumirse tal reconocimiento por la sola atribución del indicado poder. Tampoco la necesidad de acta de declaración de herederos, puede ser estimada, toda vez que ello conduciría a la ineficacia de todo testamento como título sucesorio si no va acompañado de un acta acreditativa de la inexistencia de otros legitimarios que los nombrados en el propio testamento.

Resolución de 20 agosto 1982: La Dirección General confirma el auto apelado, dado que para que pueda procederse a la rectificación, se precisa el consentimiento unánime de los titulares, o en su defecto la Resolución judicial correspondiente.

Resolución de 18 diciembre 2003. Se desestima el recurso promovido frente a negativa a practicar una inscripción de escritura de extinción de condominio, entendiendo que la obligatoriedad de los pactos contractuales implica que cualquier alteración de su contenido requiera para su eficacia el consentimiento de todos los que en él fueron parte, por lo que, sin contar con el consentimiento de todos no cabe alterar un elemento esencial del contrato, y, por ello, para este tipo de rectificaciones, que no son de errores puramente materiales, se exige la concurrencia de todos los que otorgaron la escritura rectificada.

Resolución de 26 marzo 2007. El Centro Directivo considera que si no media el consentimiento del titular registral afectado o la oportuna resolución judicial, no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida pues habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, y estando ya inscrito y bajo la salvaguardia de los Tribunales no cabe ya introducir en aquél una modificación de su alcance pues conculcaría el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos.

Resolución de 7 julio 2006. La Dirección General estima en parte el recurso presentado frente a la negativa a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio. Entiende, en cuanto al primer defecto, que el hecho de que los linderos de la finca cuyo tracto pretende reanudarse sean distintos a los que figuran inscritos, no obsta para acceder a dicha inscripción, ya que en el procedimiento se ha entendido que la finca, con su nueva descripción, es la misma que la que figura inscrita, no siendo obstáculo, al tratarse de un expediente de dominio, las dudas sobre identidad de la finca.

Resolución de 21 marzo 2005. Se recurre la negativa del registrador a inscribir la subsanación de las escrituras de declaración de obra modificación y división horizontal. La Dirección General entiende que es posible subsanar errores materiales en los instrumentos públicos cuando se desprendan del documento inscrito o de los que se tuvieron en cuenta al redactar el documento subsanado. En base a ello es posible estimar el recurso pues en el presente supuesto las modificaciones cuya inscripción se pretende aparecen recogidas en el proyecto para el que se obtuvo la licencia contenida en escritura originaria, y debe desestimarse por cuanto para dicha subsanación se requiere la unanimidad de todos los titulares de la Propiedad Horizontal por afectar al título constitutivo.

Resolución de 11 enero 2006: La Dirección General desestima el recurso presentado frente a la negativa a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda e hipoteca cambiaria. Entiende el Centro Directivo que la finca hipotecada consta en el Registro a favor de asociación distinta de la hipotecante, sin que pueda entenderse que exista un error en la inscripción del dominio y de la constitución de una hipoteca posterior por parte de la titular registral por el mero hecho de no estar inscrita en el Registro de Asociaciones. Para poder rectificar el error alegado, concluye la Dirección General que será necesario el consentimiento de los interesados o resolución judicial.

Resolución de 19 diciembre 2002. La Dirección General desestima el recurso interpuesto frente a la negativa del registrador a rectificar un error material padecido en tres títulos inscritos, la compraventa de una finca previa segregación, una declaración de obra nueva sobre ella y su venta posterior, pues considera que para rectificar un error de negocios que ha accedido al Registro, y no un error en el mismo, será necesario para su reflejo tabular el consentimiento de todos los que fueron parte en ellos, y en el supuesto resuelto falta el que fuera parte en los tres negocios que se rectifican.

Resolución de 4 abril 1974: La Dirección General confirma el auto apelado, señalando que como la causa que ha generado la situación ha sido la falta de conocimiento de la previa situación del inmueble, por parte de la autoridad judicial y del notario autorizante de la escritura; y dado que los titulares son los mismos y tienen claramente reconocidos sus derechos por la sentencia, confirmados después por todos los interesados en la escritura calificada, se trata de un defecto subsanable de carácter puramente formal, que podría ser superado a través de una escritura de aclaración.

IV

Mediante escrito de 11 de enero de 2012, el registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe el registrador manifiesta que los documentos aportados con el recurso que no se tuvieron a la vista en el momento de la calificación no pueden ser tenidos en cuenta.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1091, 1256, 1257 y 1259 del Código Civil; 1, 40, 217, 219 y 326 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 11 de junio de 1991, 19 julio 1994, 16 de febrero de 1998, 13 de diciembre de 1999, 19 de diciembre de 2002, 10 de septiembre de 2004, 2 y 16 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 11 de octubre de 2008, 13 de abril de 2009, 19 de junio de 2010 y 23 de agosto de 2011.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso, se presenta a inscripción una escritura de aclaración y subsanación, otorgada el día 11 de octubre de 2011, acompañada de un acta notarial del mismo día, por las que se pretende rectificar determinados errores que, según se expresa, han determinado que los asientos del Registro no se ajusten a la realidad respecto de las fincas que se describen y fueron objeto de adjudicación por determinada herencia mediante auto judicial de 14 de noviembre de 2005 por el que se aprobó el acuerdo transaccional al que llegaron todos los herederos, dando fin al procedimiento para la división judicial de la herencia. Dichos documentos notariales subsanatorios son otorgados no por todos los firmantes del referido acuerdo transaccional sino únicamente por los titulares registrales y únicos adjudicatarios de las dos fincas cuya descripción es objeto de la rectificación pretendida.

Según la calificación impugnada, el registrador considera «necesario aportar nuevo documento otorgado por todos los interesados en la rectificación, teniendo en cuenta que como «interesados» hay que incluir no sólo a los titulares registrales, sino también a todos aquellos que otorgaron el documento defectuoso, e incluso a todos aquellos a quienes la rectificación afecte en cualquier forma a su derecho inscrito». A esta cuestión debe ceñirse el presente recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), sin que deba decidirse si los documentos aportados con el escrito del recurrente y no tenidos a la vista por el registrador en el momento de la calificación son o no suficientes por sí mismos para estimar acreditado el error que se pretende subsanar.

2. Es regla básica en nuestro Derecho hipotecario 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 tanto, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006 y 23 de agosto de 2011), 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 (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

No puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución judicial, o sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente.

Si lo que realmente se rectifica no es un error del Registro sino de la formalización de negocios que hayan accedido al mismo, será necesario para su reflejo tabular el consentimiento del titular registral pero también que tales rectificaciones sean eficaces por sí mismas y esa eficacia no puede admitirse si no es consentida por todos los que fueron parte en aquéllos (cfr. artículos 1.091, 1.256, 1.257 y 1.259 del Código Civil). Ahora bien, esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (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 y 19 de junio de 2010) 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.

3. En el presente caso, ambas partes, recurrente y registrador, están de acuerdo en que el supuesto planteado ha de encuadrarse en el ámbito de los artículos 217 y 219 de la Ley Hipotecaria, en cuanto se trata de rectificar errores padecidos en los documentos primitivos presentados a inscripción, de suerte que es necesario en este caso el consentimiento de los interesados. Pero discrepan a la hora de interpretar el alcance de esa exigencia pues si el registrador entiende que es necesario el consentimiento de todos los otorgantes del documento defectuoso, para la recurrente es suficiente que sólo consientan la rectificación los adjudicatarios de las dos fincas cuyos datos identificativos se modifican.

De los documentos que fueron presentados para la calificación del registrador, no resulta probado el error en que incurrieron los interesados y que ahora se pretende subsanar. Por tanto, no habiéndose acreditado fehacientemente el error, debe exigirse el consentimiento de todos los interesados en la partición aprobada judicialmente o, en su defecto, la correspondiente resolución judicial.

De los documentos que acompañan al escrito de recurso, parece que podría considerarse justificado, una vez cotejados con las inscripciones practicadas, el error cuya subsanación se pretende, sin necesidad de exigir el consentimiento de todos los interesados en la partición. En efecto, si del cotejo del auto judicial que aprueba la partición con los asientos registrales resultara que la descripción de las fincas en el citado auto no se corresponde con la que consta en el folio de las fincas registrales reseñadas en el mismo auto, los únicos interesados, al reunir la condición de titulares registrales de las dos fincas descritas podrían realizar la rectificación del asiento, al no existir otros titulares de derechos inscritos que puedan ser perjudicados. Ello porque, como se expresó en la Resolución de 19 julio 1994, en la práctica de las inscripciones solicitadas ha de evitarse la realización de trámites adicionales o desproporcionados con la solicitud realizada por los particulares, a fin de que el interés legítimo de los mismos en someterse a los efectos del sistema registral pueda resultar obstaculizado. En este caso concreto, se trataría de una aclaración realizada por quienes, según los términos en los que se realiza, únicamente pueden ver menoscabada su posición contractual, ya que lo que se hace es despejar las dudas existentes sobre la descripción de las fincas a ellos adjudicadas. No sería necesario, por tanto, exigir que también constara nuevamente el consentimiento de los adjudicatarios de otras fincas cuyos asientos registrales no son objeto de rectificación alguna.

Lo que sucede en el presente supuesto es que los documentos que podrían tener virtualidad, en su caso, para acreditar el error, no deben ni pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso, habida cuenta que no fueron aportados al registrador para su calificación. Ello compele a la desestimación del presente recurso, por no haberse acreditado el error, en los términos expresados.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 29 de febrero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.