

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4436** *Resolución de 13 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Almadén, por la que se deniega la rectificación de una inscripción del Registro de la Propiedad y anotación preventiva de esa rectificación.*

En el recurso interpuesto por don T. G. O., en representación de don J. A. B. S., contra la calificación de la registradora de la Propiedad interina de Almadén, doña Maruxa Ordóñez Novoa, por la que se deniega la rectificación de una inscripción del Registro de la Propiedad y anotación preventiva de esa rectificación.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por don T. G. O., de fecha 24 de octubre de 2013, con entrada en el Registro el 11 de noviembre del mismo año, en nombre y representación de don J. A. B. S., se interesa y solicita la corrección de un «error» en una inscripción del Registro.

Explica en la instancia como el tracto de las adquisiciones de la registral número 1.658 fue alterado erróneamente -a decir del solicitante- en la inscripción que se hizo de operaciones diversas: por la escritura de herencia de doña C. D. C. A., de fecha 12 de abril de 1969, ante el notario don José Palop Fillol con número 283 de su protocolo, se adjudicó la citada finca 1.658 a su hija A. S. D. C., adjudicándose otros bienes a la hermana de la misma, llamada L. S. D. C.; y según resulta del Registro de la Propiedad, -puesto que esto no se acredita mediante escrituras en el expediente-, en posterior venta hecha ante la Notaria doña Rosario Palacio Herruzo, con fecha 29 de octubre de 1996, con el número 1.266 de su protocolo, se transmite por quien no era titular de la citada finca -doña L. S.- la misma finca registral número 1.658, a don J. A. P. R., que causó no obstante inscripción a favor del mismo, por lo tanto, es el actual titular registral. Manifiesta el solicitante en la instancia, que el anterior registrador de la Propiedad, en su calificación, inscribió erróneamente la finca a nombre de una persona «que no era propietario ni titular registral de la misma», lo que supuso una «vulneración del tracto sucesivo».

Se relata en la instancia, que posteriormente, mediante escritura de fecha de 26 de junio de 2013, se otorgó escritura de adjudicación de herencia de doña A. S. D. C., ante el notario de Sevilla don Vicente Soriano García, con número 908 de su protocolo, donde se hizo adjudicación de la referida finca a uno de los herederos. Presentada en el Registro de la Propiedad, causó calificación negativa de fecha 16 de septiembre de 2013 por faltar al principio de tracto sucesivo.

##### II

Esta instancia fue presentada en el Registro de la Propiedad de Almadén el día 11 de noviembre de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 20 de noviembre que a continuación se transcribe en lo pertinente: «...Antecedentes de Hecho: I.-El día once de noviembre de dos mil trece, se presentó (Asiento 1507 del Diario 41) instancia, suscrita en Sevilla el día veinticuatro del pasado mes de octubre, por la que dicho don T. G. O., en representación de don J. A. B. S., solicita se rectifique el tracto de la inscripción 2.<sup>a</sup> de la finca registral 1.658 de Agudo. II.-Calificado la citada instancia, la Registradora que suscribe hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los

siguientes defectos y fundamentos de derecho: Defectos: 1. No cabe rectificar el asiento solicitado al no haber sido solicitado con el consentimiento del titular registral, o sus herederos, o sin providencia judicial que lo ordene. 2. No se practica anotación preventiva por no iniciarse de oficio el procedimiento sobre rectificación de errores. Fundamentos de Derecho 1. La rectificación de los asientos del Registro ha de solicitarse a instancia de los interesados, sin que conste en los documentos presentados el conocimiento del titular registral de la rectificación solicitada. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece que la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o del derecho real que esté inscrito erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto. En relación a la cancelación de la inscripción que se solicita, los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria exigen en todo caso el consentimiento de la persona a cuyo favor se haya hecho la inscripción, sus causahabientes o sus representantes legítimos. La cancelación requiere, por tanto, el consentimiento del titular registral o sentencia firme. El artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria reconoce que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales. Es necesario el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial firme en procedimiento dirigido contra el titular registral en conformidad con los artículos 1, 40, 82 de la Ley Hipotecaria, 420 del Reglamento y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de diciembre de 2008, 29 de mayo de 2008, 14 de enero de 2006, 3 de marzo de 2006 y 15 de diciembre de 2006. Así se entiende en virtud de los principios de salvaguardia judicial de los asientos (1.3 de la Ley Hipotecaria), principio de legitimación registral (38 de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (20 de la Ley Hipotecaria), el principio de tutela judicial efectiva (24 de la Constitución española) y las reglas sobre la rectificación de los asientos (40 y siguientes de la Ley Hipotecaria) que determinan que no pueden cancelarse asientos cuyo titular no haya sido debidamente citado, tal y como permite el artículo 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que se suspende la rectificación de la inscripción solicitada. 2. El artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria contempla la posibilidad de practicar anotación preventiva en el Registro cuando el registrador inicie de oficio el procedimiento sobre la rectificación de errores, procedimiento que no se inicia como se fundamenta en el defecto anterior. Con arreglo a lo anterior, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción por referidos defectos. III.—El defecto calificado tiene carácter de subsanable. Notifíquese al presentante y al notario autorizante del documento a los efectos oportunos. Esta nota de calificación (...) La registradora interina.—(firma ilegible) Fdo.—Maruxa Ordóñez Novoa».

## III

El día 2 de enero de 2014, don T. G. O., en representación de don J. A. B. S., interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1.—Siguiendo la doctrina sentada por esa DGRN, y previa acreditación de un modo absoluto y con documentos fehacientes, tal y como exige esa DGRN, del hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo (la inscripción de la finca 1.658 en favor del señor P.), se solicitó la rectificación del error, sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación; solicitud que, ahora, ha resultado denegada por la registradora mediante la nota de calificación que ahora se impugna. Según pudo conocer recientemente esta parte, la registral 1.658 de Agudo aparece titulada en la actualidad por persona distinta de la madre de mi mandante doña A. S. D. C., en base a un título que nunca debió obtener la calificación favorable del Registro de la Propiedad al que ahora nos dirigimos, precisamente en base lo previsto en el art. 20 LH: Aunque pueda parecer increíble, en virtud de la inscripción 2.<sup>a</sup> «venta», la finca 1.658 de Agudo, (propiedad y titulada en el Registro de la Propiedad por doña A. S. D. C.), resulta inscrita a favor de don J. A. P. R. quien, como resulta de la propia inscripción 2.<sup>a</sup>, no la había adquirido de su titular registral doña A. S. D. C., sino de otra persona que no titulaba la finca —L. S. D. C. (ni era su propietaria)—. Todo lo cual supone, como tiene sentado la DGRN, un grave quebranto del principio constitucional de salvaguarda jurisdiccional de derechos e intereses legítimos y proscripción de la indefensión, así como los principios registrales de salvaguarda jurisdiccional de los asientos registrales (arts. 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), de legitimación

(art. 38 de la Ley Hipotecaria) y de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria), los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular registral, otorgado por quien no es titular registral. 2.—Se ha cometido por tanto un doble error: El primero, por parte de la Notaría (que describió una finca que no pertenecía a doña L. como de su propiedad en virtud de la herencia (Título) de su fallecida madre, a pesar de lo cual, autorizó la escritura de compraventa), y otro, y que es el que ahora nos ocupa, del Registro de la Propiedad, que vulnerando el principio de tracto sucesivo y sin hacer las comprobaciones pertinentes, inscribe (inscripción 2.ª venta) dicha venta y, por ello, inscribe la finca 1658 de Agudo a nombre del señor P. Se trata de un grave error del Registro que ha de ser corregido. Sin perjuicio de que dichos errores han sido debida e indubitablemente probados por esta parte en su solicitud de rectificación de errores, del simple examen de los asientos registrales correspondientes a la registral 1.658 de Agudo se prueba, sin ningún género de dudas, la existencia del error, razón por la cual, conforme a lo interesado por esta parte, debió procederse a la subsanación del asiento. 3.—De la procedencia de la subsanación del error habido en la inscripción 2.ª De la improcedencia de la suspensión acordada por la registradora de Almadén y de la improcedencia de la negativa a rectificar el error padecido. De acuerdo con lo anterior, el recurrente, mediante escrito de 24.10.13., interesó la rectificación, la corrección del error denunciado, al amparo de la doctrina sentada por la DGRN en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010), y que establece que cabe rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación ante los Tribunales, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. En esta línea la DGRN en Resolución, entre otras muchas, de 3-10-2012, BOE 264/2012, de 2 noviembre 2012, (EDD 2012/226559). 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. 4.—Por tanto, reuniendo el presente caso los requisitos exigidos por esa DGRN procede, en consecuencia, corregir el error cometido por el registrador en la inscripción segunda de la finca 1658 de Agudo, sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación previsto en el art. 40 L. H., bastando la solicitud de rectificación que esta parte -interesado-formulara mediante escrito de 24.10.13. En esta línea traemos a colación lo previsto en el artículo 321 del Reglamento Hipotecario: «En cualquier tiempo que el registrador advierta que se ha cometido error en algún asiento que pueda rectificar por sí, según los artículos 213 y 217 de la Ley, procederá a hacerlo, ejecutando por su cuenta y bajo su responsabilidad un nuevo asiento en el libro y con el número que corresponda». Como ha resultado probado, esta parte, tal y como exige la legislación hipotecaria y la propia DGNR ha acreditado de manera contundente y sin ningún género de dudas mediante documentación fehaciente que la inscripción 2.ª es fruto de un error por vulneración del principio de tracto sucesivo consagrado en el art. 20 Ley Hipotecaria, razón por la cual, dicho error, contrariamente a lo aducido por la registradora, pudo y debió ser corregido sin necesidad de acudir al procedimiento previsto en el art. 40 y ss. de la Ley Hipotecaria.

## IV

Mediante escrito la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el mismo día).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 82, 83 y 420 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 14 de enero, 3 de marzo y 15 de diciembre de 2006, 23 de diciembre y 29 de mayo de 2008, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero, 30 de octubre y 2 de noviembre de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si cabe practicar una rectificación de una inscripción en el Registro, mediante una instancia explicativa de la vulneración del tracto sucesivo que, según los solicitantes, se había producido en las inscripciones anteriores.

Es relevante a los efectos de este expediente que se han producido las transmisiones en la siguiente forma:

– Mediante escritura de herencia –acreditada en la instancia– de doña C. D. C. A., de fecha 12 de abril de 1969, ante el notario don José Palop Fillol con número 283 de su protocolo, se adjudicó la finca 1.658 a su hija A. S. D. C., adjudicándose otros bienes a la hermana de la misma, llamada doña L. S. D. C. A nombre de doña A. S. D. C. se inscribió en el Registro.

– Del contenido del Registro resulta que mediante escritura de compraventa –que no se acredita en la instancia aunque se identifica que es de fecha 29 de octubre de 1996, ante la notaria doña Rosario Palacio Herruzo, con el número 1.266 de su protocolo–, fue transmitida la registral 1.658 por doña L. S. D. C. a don J. A. P. C. En consecuencia, a nombre de este último se inscribe la finca 1.658 en el Registro.

– Mediante escritura de fecha de 26 de junio de 2013, se otorgó escritura de adjudicación de herencia de doña A. S. D. C., ante el Notario de Sevilla don Vicente Soriano García, con número 908 de su protocolo, y en virtud del principio de tracto sucesivo se suspende la inscripción.

– Ahora se presenta instancia solicitando la rectificación del Registro, acreditando los documentos notariales de la línea de sucesión de doña C. D. C. a doña L. S., y de ésta al recurrente. Se alega error en un punto de la transmisión: en una escritura de compraventa –que no se acredita con su copia autorizada aunque se identifica– se menciona la titularidad de doña L. cuando la correcta es la de doña A., y en virtud de esta escritura, se vende la finca a un tercero –don J. A. P.–, en cuyo favor consta inscrita en el Registro. Además se solicita anotación preventiva de su derecho a los efectos de la correspondiente publicidad registral.

La registradora suspende la rectificación porque sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o del derecho real que esté inscrito erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto y en relación a la cancelación de la inscripción que se solicita se exige en todo caso el consentimiento de la persona a cuyo favor se haya hecho la inscripción, sus causahabientes o sus representantes legítimos y que es necesario el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial firme en procedimiento dirigido contra el titular registral en conformidad con los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Y que no procede practicar la anotación preventiva solicitada hasta que el registrador no inicie de oficio el procedimiento sobre la rectificación de errores, procedimiento que no se inicia como se fundamenta en el defecto anterior.

El recurrente relata el tracto que se ha expuesto y alega que cabe rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación ante los tribunales, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

La cuestión que se debate es, por lo tanto, si el procedimiento de rectificación de la inscripción empleado, es el adecuado para que produzca efectos.

2. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

A la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede prosperar, pues, practicada la inscripción, se halla bajo salvaguardia de los tribunales y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad de la práctica de dicho asiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 13 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.