

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20243 *Resolución de 7 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de títulos anteriores.*

En los recursos interpuestos por doña M. J. E. C. y don S. L. L. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 4, doña Juana María Nieto Fernández-Pacheco, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de títulos anteriores.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 30 de mayo de 2022 por la notaria de Murcia, doña María del Pilar Berral Casas, los titulares de dos fincas registrales –el matrimonio formado por don S. L. L. y doña M. C. Q. G. y los herederos y viuda de don J. P. E. C.– instaban la rectificación del error padecido en las siguientes escrituras:

– La escritura otorgada el día 3 de noviembre de 1972 ante el notario de Murcia, don Blas Serrano Pérez, en la que se vendió por los promotores don J. Z. F. y su esposa, doña M. C. S. R., al matrimonio formado por don S. L. L. y doña M. C. Q. G. una vivienda en Murcia, siendo que en la descripción se cometió el error de describir la finca haciéndose relación del departamento número dos, cuando en realidad era el número cuatro el que se pretendía vender, por lo que se inscribió a nombre de los compradores la finca registral número 5.455 del Registro de la Propiedad de Murcia número 4 en vez de la 5.459 de dicho Registro que era «la finca vendida y comprada realmente, y que, desde dicha fecha viene siendo poseída a título de dueño, por el comprador, de manera pública, pacífica e ininterrumpida», y «así se prueba con certificación del Catastro, donde aparece el anterior comprador, como titular de la vivienda tipo (...), y con la consulta de antecedentes del Titular, donde desde origen figura el anterior como único Titular».

– La escritura otorgada el día 14 de agosto de 1973 ante el notario de Murcia, don Tomás Martínez Canales, en la que los mismos promotores, don J. Z. F. y su esposa, doña M. C. S. R., vendieron a don J. P. E. C. y esposa, doña A. C. H., el departamento número dos; y mediante escritura otorgada el día 26 de abril de 1991 ante el notario de Murcia, don Manuel de Codes Cangas, doña M. C. S. R., los herederos de don J. Z. F. y el comprador, don J. P. E. C., subsanaron la anterior, en el sentido de que la descripción correcta era la del departamento número cuatro y no la del apartamento número dos, por lo que se inscribió a su nombre la finca registral número 5.459 del Registro de la Propiedad de Murcia número 4.

Ahora, en la escritura de fecha 30 de mayo de 2022, se otorgaba por los titulares de ambas fincas registrales –5.455 y 5.459– la subsanación de todas las escrituras dichas, pero sin la concurrencia al otorgamiento de los vendedores anteriores.

II

Presentada el día 31 de mayo de 2022 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 541 Diario: 50 Número de entrada: 1407.

Fecha de presentación: treinta y uno de mayo del año dos mil veintidós Hora: 19:20:35.

Notario autorizante: doña María del Pilar Berral Casas, con residencia en Murcia.

Fecha del documento: 30/05/2022.

Número de protocolo: 2057/2022.

Presentante: S. L. L.

Interesados: S. L. L., A. C. H.

Calificación negativa.

En virtud de la calificación verificada, la Registradora que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción del documento relacionado, por concurrir en el mismo las causas impeditivas siguientes y de acuerdo con los fundamentos de Derecho expresados a continuación:

Hechos: Se presenta la escritura más arriba identificada en la que se rectifican los títulos adquisitivos que motivaron las inscripciones 2.ªs de las fincas 5455 y 5459, ya que en los mismos se describieron erróneamente los bienes transmitidos, indicándose en el documento calificado los bienes que adquirieron los adquirentes. Ambas propiedades fueron adquiridas a los cónyuges Don J. Z. F. y M. V. S. R., quienes no comparecen en el documento calificado, siendo necesaria su ratificación bien por ellos o por sus herederos. Además el título adquisitivo de Don J. P. E. C., casado con Doña A. C. H. que fue una escritura autorizada el día 14 de Agosto de 1.973 por el Notario de Murcia Don Tomás Martínez Canales, que motivó la inscripción 2.ª de la finca 5459 de Murcia Sección, fue ya subsanado en su día por otra escritura –que acompaña a la que motiva la presente– autorizada el día 26 de Abril de 1.991 por el Notario de Murcia Don Manuel de Codes Cangas, protocolo 627, en dicha escritura de subsanación ya se indicó en su día que la propiedad adquirida era el departamento número cuatro o finca registral 5459, y no el departamento número dos, registrándose el título con dicha subsanación en el registro.

Para rectificar de nuevo la escritura autorizada el día 14 de agosto de 1973 y también la de 3 de noviembre de 1972 ante Don Blas Serrano Pérez, número 956 de protocolo, es preciso que ratifiquen esta escritura, y por tanto presten su consentimiento a la rectificación los vendedores o sus herederos.

Fundamentos de Derecho:

La rectificación de los títulos de compraventa requiere el consentimiento de todos los firmantes de los títulos rectificados, o en su caso de sus herederos, no bastando únicamente el de las partes adquirentes en los distintos títulos. Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 19 de diciembre de 2002 y de 18 de diciembre de 2003).

Prórroga. Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del art. 323 de la Ley hipotecaria.

De conformidad con el art. 19 bis de la Ley hipotecaria, contra la calificación (...)

Murcia siete de julio del año dos mil veintidós.–La Registradora de la propiedad (firma ilegible): Fdo. D.ª Juana María Nieto Fernández-Pacheco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. E. C. y don S. L. L. interpusieron el día 8 de agosto de 2022 sendos recursos, idénticos en argumentación, en los que alegaban lo siguiente:

«Previo. La nota registral impugnada adolece a nuestro juicio de falta de motivación suficiente tal como se exige de conformidad con la Ley para todo acto administrativo (art. 35 Ley 39/2015 de 1 de Octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), se limita en tres escasas líneas a exigir unos consentimientos de unos anteriores titulares registrales de las fincas afectadas, sin que haya justificado ni basado de manera clara y precisa en precepto legal alguno y las razones jurídicas de su exigencia y necesidad, limitándose a citar dos resoluciones de la Dirección General muy antiguas y superadas por los criterios que a continuación nosotros mencionamos, además que se refieren a hechos totalmente distintos al planteado por la anterior escritura citada, pues se refieren a rectificación de negocios jurídicos, no a un simple error descriptivo de las fincas como ocurre en el presente caso.

Primero. La anterior escritura calificada tiene por objeto adecuar la realidad y titularidad registral a la realidad y titularidad extrarregistral en concreto la descripción de los inmuebles, a cuyo fin los respectivos titulares de los mismos la han otorgado, a fin de rectificar los asientos registrales.

A este respecto es fundamental seguir la doctrina reiterada que la Dirección General ha establecido así y a modo de ejemplo y resumen, la Resolución de 17 de mayo de 2019 de la Dirección General de los Registros y Notariado (BOE 13 de junio de 2019) en el Fundamento de Derecho Sexto en su párrafo tercero establece “Ahora bien. esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (entre otras las Resoluciones de 5 de Mayo de 1978 6 de noviembre de 198, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio 2010 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiera 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 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 el presente caso y como documento unido al Título presentado, existe una certificación catastral de titularidad de las fincas afectadas junto con el de antecedentes de titularidad en el Catastro de los inmuebles afectados donde de manera pública e indubitada resulta que la publicidad y titularidad que daba el Registro de la Propiedad no se ajustaba a la realidad por un error, y que solo existieron como titulares de las mismas los actuales propietarios titulares que resultan de la escritura de rectificación otorgada por lo que era necesario el otorgamiento de ésta, consintiendo la rectificación la totalidad de los únicos titulares afectados y que tienen derechos e intereses vigentes sobre las mismas.

En el presente caso no existen otros titulares sobre ellas que tengan vigentes derechos o intereses, tal como pretende establecer la señora Registradora con la calificación practicada, al llamar a consentir a titulares no vigentes desde hace más de 30 años.

A los anteriores efectos me remito al historial registral de cada una de las fincas afectadas.

Corroborar además el hecho anterior la aseveración en [sic] contenida en el Título calificado donde los únicos y actuales propietarios titulares de las fincas afectadas aseveran que desde hace más de 30 años vienen poseyendo a título de dueño y título, de buena fe y de manera pública pacífica e ininterrumpida las mismas, habiéndose producido además a la vista del historial registral de las fincas la prescripción de cualquier derecho, acción o facultad sobre ellas o sobre el negocio jurídico traslativo que en su día formalizaron, pudieran tener o conservar los anteriores titulares registrales o no a los abajo firmantes.

Además, dicha prueba absoluta, la misma Dirección General –véanse las Resoluciones citadas en el presente escrito– la reconoce como más que suficiente y bastante para no tener que acudir al procedimiento establecido en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria.

Para el improbable supuesto que en el presente caso se considerase de aplicación el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, esa Dirección General, siguiendo la norma, excluye de necesidad de consentimiento para la rectificación quienes ya no ostenten derechos vigentes sobre las fincas, así el párrafo quinto del fundamento de derecho tercero de la Resolución de fecha 11 de junio de 2020 de esa Dirección General (BOE 31 de julio de 2020), dice “Tratándose de un error, la rectificación no implica que deban aparecer como demandados quienes ya no ostenten derechos vigentes sobre la finca”.

En el presente caso no se trata de rectificar un error del negocio jurídico, sino el de un simple error, padecido hace más de treinta años, en la transcripción en el Título que motivó la respectiva descripción de las fincas.

El exigir como pretende la Registradora, sin motivación alguna, el consentimiento del vendedor de ambas fincas o hoy, de sus causahabientes, que dejó hace más de 30 años de ser titular registral y por ellos ostentar derechos sobre las ellas, lleva por ello, a cumplir un consentimiento vacío e innecesario que no va a responder a la realidad ni le afecta, ni a los pasados derechos e intereses de los mismos, sin aportar nada nuevo o fundamental a la rectificación pretendida por los abajo firmantes. ¿Qué van a saber los causahabientes del vendedor de las escrituras que en su día éste formalizó, si se padeció o hubo un error, tal vez en la notaría a la hora de la redacción del documento todo ello ignorado por todos aquéllos?

Corroboramos nuestra afirmación anterior el que no nos consta, ni así nos lo ha hecho saber la señora registradora de la propiedad que esta ha notificado al vendedor o a sus causahabientes la nota de calificación negativa impugnada dada según su parecer la obligación de consentimiento de éstos y por lo tanto interesados por el título presentado todo ello de conformidad con el artículo 40.1 de la Ley 39/2015 que la indicada calificación, afectándole directamente a ellos según el criterio de la registradora debería haber sido notificada.

Lo anterior así mismo lo reconoce ese Centro Directivo de manera reiterada valga por todas ellas las resoluciones de 29 de noviembre de 2019 (BOE 8 de enero de 2020) y de 2 de octubre de 2017 (BOE 30 de octubre de 2017) que a su vez reiteran las de 2 de junio y 12 de enero de 2017 que, ambas indican que “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 la 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”.»

IV

Mediante escrito, de fecha 23 de agosto de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso a la notaría autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 20, 38, 97 y 213 de la Ley Hipotecaria; 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de mayo de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo, 3 de mayo, 20 de julio, 15 de septiembre y 22 de noviembre de 2016, 30 de junio de 2017, 13 de marzo, 17 de mayo, 4 y 12 de junio, 5 de julio y 29 de noviembre de 2018, 22 y 28 de noviembre

de 2019 y 9 de enero de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020, 3 de febrero y 16 de junio de 2021 y 26 de abril de 2022, y, respecto de la motivación de la calificación, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 25 de octubre de 2007, 14 de abril, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio y 12 de diciembre de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 20 de junio de 2019 y 7 de enero de 2020 y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero, 18 de marzo y 28 de julio de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de rectificación de otras anteriores en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante escritura de fecha 30 de mayo de 2022, por los titulares de dos fincas registrales se insta la rectificación del error padecido en las siguientes escrituras:

– La escritura de fecha 3 de noviembre de 1972 en la que se vendió por los promotores don J. Z. F. y su, esposa doña M. C. S. R. al matrimonio formado por don S. L. L. y doña M. C. Q. G. una vivienda en Murcia, cometiéndose en la descripción el error de describir la finca, pues se relaciona el departamento número dos cuando, en realidad, era el número cuatro el que se pretendía vender, por lo que se inscribió a nombre de los compradores la registral 5.455 –departamento número dos– en vez de la 5.459 que era «la finca vendida y comprada realmente, y que, desde dicha fecha viene siendo poseída a título de dueño, por el comprador, de manera pública, pacífica e ininterrumpida». Se añade que se prueba con certificación del Catastro «donde aparece el anterior comprador, como titular de la vivienda tipo (...), y con la consulta de antecedentes del Titular, donde desde origen figura el anterior como único Titular».

– La escritura de fecha 14 de agosto de 1973, en la que los mismos promotores don J. Z. F. y su esposa, doña M. C. S. R. vendieron a don J. P. E. C. y esposa, doña A. C. H., el departamento número dos; y mediante escritura de fecha 27 de abril de 1991, doña M. C. S. R., los herederos de don J. Z. F. y el comprador, don J. P. E. C., subsanaron la anterior, en el sentido de que la descripción correcta era la del departamento número cuatro y no la del apartamento número dos, por lo que se inscribió a su nombre la registral 5.459.

– Ahora, en la escritura de fecha 30 de mayo de 2022, se otorga por los titulares de ambas fincas registrales –5.455 y 5.459– la subsanación de todas las escrituras dichas, pero sin la concurrencia al otorgamiento de los vendedores anteriores.

La registradora señala como defecto que la rectificación de los títulos de compraventa requiere el consentimiento de todos los firmantes de los títulos rectificandos, o en su caso de sus herederos, no bastando únicamente el de las partes adquirentes en los distintos títulos.

Los recurrentes alegan lo siguiente: falta de motivación en la calificación; que la escritura tiene por objeto adecuar la realidad y titularidad registral a la realidad y titularidad extrarregistral, en concreto la descripción de los inmuebles, a cuyo fin los respectivos titulares de los mismos la han otorgado, a fin de rectificar los asientos registrales; que existe una certificación catastral de titularidad de las fincas afectadas junto con el de antecedentes de titularidad en el Catastro de los inmuebles afectados donde de manera pública e indubitada resulta que la publicidad y titularidad que daba el Registro no se ajustaba a la realidad por un error, y que solo existieron como titulares de las mismas los actuales propietarios titulares que resultan de la escritura de rectificación; que consienten la rectificación la totalidad de los únicos titulares afectados y que tienen derechos e intereses vigentes sobre las mismas; que no existen otros titulares sobre

ellas que tengan vigentes derechos o intereses; que los únicos y actuales propietarios titulares de las fincas afectadas aseveran que desde hace más de 30 años vienen poseyendo a título de dueño y con título, de buena fe y de manera pública pacífica e ininterrumpida las mismas; que no se ha notificado la calificación negativa al vendedor o sus causahabientes.

2. Respecto a las alegaciones de los recurrentes relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo de 2021, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007 y 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es necesario justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es también doctrina del indicado Centro Directivo (vid. Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 20 de junio de 2019, 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

En el presente caso la registradora ha expresado con claridad el defecto y ha fundado aquél en Resoluciones de este Centro Directivo, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica su negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

3. El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Consecuentemente con este principio básico de la Ley Hipotecaria, el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria determina que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier

otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Así pues, son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

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 10 de abril de 2017), 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.

4. Si, como se expresa en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, se produjo un error en los títulos anteriores al reflejar en cada uno de ellos unas fincas que no eran las que se vendían, y más aún, haciéndose una subsanación del segundo de ellos que ha hecho que accediera al Registro una finca que no era la correcta, se trata de un defecto o error en dichos títulos a los que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como expresó la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial».

En el mismo sentido la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2005 ha puesto de relieve que, según el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto y se practicará con arreglo a las siguientes normas: «(...) d) cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real del que se derive». Glosando este precepto legal afirma el Tribunal Supremo en la citada Sentencia que «en sus tres últimos párrafos, prevé el artículo 40 de la Ley Hipotecaria –desde la reforma de 1944-1946 y a semejanza de lo establecido en el Sistema Registral Alemán– la existencia de una acción encaminada exclusivamente a obtener la rectificación del asiento inexacto. Es ésta la acción que habrá de ejercitarse cuando la falta de consentimiento del titular registral impida rectificar el registro de otro modo. La pura acción de rectificación, desligada de las acciones materiales, sólo parece posible en los casos de error y de nulidad del asiento que derive de su contraste con el título, cuando no exista consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y no pueda tampoco rectificarse de oficio por el registrador. Ejercitándose conjuntamente con una acción material, la de rectificación seguirá la suerte de ésta».

5. 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.

Pero como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 29 de noviembre de 2018, el error pretendidamente cometido en el título en su día inscrito solo puede corregirse rectificando dicho título con el consentimiento de quienes lo otorgaron, pues no procede reflejar en el Registro una finca distinta de la del documento, si quien lo solicita no es el titular registral de la finca, como declaró este Centro Directivo en las Resoluciones de 14 de marzo de 2016 y 30 de junio de 2017, pues constituye un principio básico 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 1.3.º de la Ley Hipotecaria).

6. Alegan los recurrentes que en este supuesto no estamos ante rectificación del negocio jurídico, sino a un simple error descriptivo, pero la modificación del objeto de la compraventa en el sentido de que lo vendido es una finca y no otra no puede calificarse de mero error descriptivo, pues afecta a uno de los elementos esenciales del negocio jurídico como es el objeto.

No estamos ante una cuestión de escasa entidad que pueda resolver el registrador, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 13 de marzo de 2018, sino que la inexactitud afecta a un elemento esencial, la finca registral, que tiene incidencia fundamental en el objeto del negocio jurídico.

Por ello, para rectificar ese error se requiere la rectificación del título por quienes lo otorgaron, porque el asiento en su día practicado, como hemos dicho, está bajo la salvaguardia de los tribunales y solo puede rectificarse con consentimiento del titular registral, o por orden de la autoridad judicial, mediante sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido parte.

7. Por otra parte, la rectificación de escrituras debe cumplir un procedimiento regulado en el artículo 153 del Reglamento Notarial, según el cual: «Los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales ínter vivos podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiera originado o sufrido. Sólo el Notario autorizante podrá subsanar la falta de expresión en el documento de sus juicios de identidad o de capacidad o de otros aspectos de su propia actividad en la autorización.

Para realizar la subsanación se atenderá al contexto del documento autorizado y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento defectuoso. El Notario autorizante podrá tener en cuenta, además, los juicios por él formulados y los hechos por él percibidos en el acto del otorgamiento.

La subsanación podrá hacerse por diligencia en la propia escritura matriz o por medio de acta notarial en las que se hará constar el error, la omisión, o el defecto de forma, su causa y la declaración que lo subsane. La diligencia subsanatoria extendida antes de la expedición de ninguna copia no precisará ser trasladada en éstas, bastando transcribir la matriz conforme a su redacción rectificadora. En caso de hacerse por acta se dejará constancia de ésta en la escritura subsanada en todo caso y en las copias anteriores que se exhiban al Notario.

Cuando sea imposible realizar la subsanación en la forma anteriormente prevista, se requerirá para efectuarla el consentimiento de los otorgantes o una resolución judicial».

En este sentido, ha puesto de relieve este Centro Directivo –Resoluciones de 5 de septiembre de 2015, 16 de julio de 2018 y, por todas, la de 26 de abril de 2022– que «por

regla general, toda rectificación de una escritura pública debe ser realizada con el consentimiento de todos los otorgantes o de sus causahabientes, pudiéndose realizar mediante el otorgamiento de nueva escritura ante cualquier notario o por diligencia ante el mismo notario autorizante –si éste la autoriza– o su sucesor o sustituto en el protocolo».

En el concreto supuesto, no concurre el consentimiento de los vendedores o sus causahabientes en la escritura de subsanación y rectificación objeto del expediente, y, no obstante, sí concurrieron en la escritura de rectificación otorgada el día 26 de abril de 1991, en la que intervinieron la viuda y los herederos del vendedor, siendo que precisamente fue subsanada la escritura de compraventa otorgada en agosto de 1973 para decir que lo realmente vendido era la finca registral 5.459 –lo que se quiere rectificar ahora en otro sentido–. Ahora se pretende deshacer esa subsanación y rectificar la escritura de compraventa de fecha 3 de noviembre de 1972.

8. Alegan los recurrentes que «de manera pública e indubitada resulta que la publicidad y titularidad que daba el Registro no se ajustaba a la realidad por un error, y que solo existieron como titulares de las mismas los actuales propietarios titulares que resultan de la escritura de rectificación».

La Resolución de 17 de mayo de 2019, citada por los recurrentes, alude a los supuestos en que la subsanación se refiera a hechos susceptibles de ser probados con documentos fehacientes independientes de la voluntad de los interesados, para lo que basta la petición de la parte interesada acompañada de esos documentos que aclaren el error producido. Pero, en el presente supuesto, lo que se acompaña es una certificación catastral para que se considere como documento fehaciente susceptible de producir la rectificación y modificación de la titularidad registral, lo cual no es admisible, dado que el Catastro inmobiliario es un registro administrativo, a diferencia del Registro de la Propiedad que es jurídico. En este sentido, el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 2 lo siguiente: «Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro», y corrobora en el artículo 3 apartado 3, que: «Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Alegan también que prueba su titularidad la manifestación en el título por la que aseveran los titulares que vienen poseyendo a título de dueño y de buena fe desde hace más de 30 años las fincas. Pero, a estos efectos, prueba de la usucapión de un bien requiere una resolución judicial. En este sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 26 de abril de 2006, recuerda que la prescripción, extintiva o adquisitiva no es una materia que pueda ser calificada por el registrador, ni por el notario, pues requiere una valoración de hechos que escapa por completo a su respectiva función, y que solo puede ser efectuada judicialmente.

Alegan también, con base en la Resolución de 11 de junio de 2020, que «para el improbable caso en que se considere aplicable el artículo 40.d de la ley Hipotecaria» no procede exigir el consentimiento de los vendedores, diciendo que queda excluida la necesidad de consentimiento para la rectificación de quienes ya no ostenten derechos sobre las fincas. La Resolución citada se refiere a un supuesto distinto; se trata de la inscripción de una sentencia dictada en un proceso declarativo dirigido contra el titular registral, en el que se declara probado dicho error y concluye el Centro Directivo que «tratándose de un error, la rectificación no implica que deban aparecer como demandados quienes ya no ostentan derechos vigentes sobre la finca, a diferencia de lo que sucede en la reanudación de tracto».

En el presente supuesto se trata de un error en los títulos inscritos, que para su subsanación por la sola voluntad de los interesados requiere la previa rectificación de dichos títulos, debiendo acudir a las normas del Reglamento Notarial citadas, que exigen el consentimiento de todos los otorgantes.

Por último, se hace en el escrito del recurso la afirmación de que no se ha notificado al vendedor o a sus causahabientes la nota de calificación negativa. Pero el artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece que la calificación ha de notificarse al presentante y al notario autorizante, no a otras personas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar los recursos interpuestos 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, 7 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.