

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15636 *Resolución de 9 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Mérida n.º 1 a practicar anotación preventiva de suspensión de una instancia.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. L. G., abogada, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Mérida número 1, doña María Purificación Pascual Rincón, a practicar anotación preventiva de suspensión de una instancia.

Hechos

I

Mediante escrito suscrito por doña M. A. L. G., abogada, se exponía, resumidamente, que «esta solicitante tiene un derecho de dominio por donación familiar, que no se inscribió y del que no se solicitó anotación preventiva, por ser la solicitante una menor de pocos años en las fechas de las inscripciones negativas de suspensión 11.º, 12.ª y 14.ª (22-5-1964, 4-1-1965 y 27-12-1969). Las donaciones que se inscribieron son de escrituras con fecha de 5 de noviembre de 1963 y 10 de marzo de 1964, y en la literal aparecen mencionadas otras operaciones con otras fincas (que se apuntan en los asientos del Libro Diario que se dirán). En las fechas referidas, vivía la abuela materna J. G. F. y el abuelo materno J. G. P., y la única nieta nacida en esas fechas era la solicitante M. A. L. G. Entendemos que esta solicitante es interesada en la averiguación de estos datos, y que las actuales titulares (herederas) claramente no poseen el dominio de esas 131 hectáreas, porque M. A. G. G., nuestra madre y causante, sólo poseía la mitad de las 131 hectáreas según se acredita en Escritura de Partición hereditaria de 13 de marzo de 1969 (...) Segunda. Legitimación. Tracto familiar sucesivo para solicitud anotación preventiva artículo 42.9.º LH».

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Mérida número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación: asiento: 3704 del diario 2024.

Datos de presentación:

Fecha: 18/12/2024.

Asiento: 3704.

Diario: 2024.

Datos del documento: –anotación preventiva por defecto subsanable–.

Fecha instancia: 16/12/2024.

Suscrito por: Doña M. A. L. G.

Finca: 3890 de Mérida.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la

calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a la “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Segundo. Que el artículo 42 de la Ley Hipotecaria determina en su noveno punto que podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

“El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine.”

Que en el caso que nos ocupa se presenta escrito solicitando anotación preventiva del artículo 42.9.º L.H., a los efectos de que se proceda a la inscripción del derecho de dominio por donación familiar sobre la porción no inscrita –115-108 Ha– de la registral 3.890 de Mérida, sin que se aporte título alguno de donación por el que se adquiriera tal derecho.

Que el artículo 3 de Ley Hipotecaria establece que para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Que el 33 del Reglamento Hipotecario entiende por título para los efectos de la inscripción, el documento público en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.

Que en el caso que nos ocupa, al escrito solicitando la anotación preventiva por defecto subsanable, no se acompaña título alguno a inscribir -donación familiar según se dice en el escrito-, en el que funde su derecho de dominio la solicitante con las formalidades exigidas en el artículo citado, por lo que no habiendo título inscribible con defectos subsanable, no es posible tomar anotación alguna, conforme a referido artículo.

Por otra parte, citado artículo 42 en su primer punto establece que podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

“El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.”

Que si lo que se pretende es reclamar el dominio, cabe la anotación preventiva a través de mandamiento, de la demanda judicial en la que se sustente el procedimiento de acción reivindicatoria de dominio.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados por:

No presentarse título alguno, donación familiar según se dice en el escrito, en el que se funde el derecho de dominio cuya anotación preventiva por defecto subsanable se solicita.

Esta nota de calificación será notificada al presentante y al Notario autorizante de la escritura en la forma prevista por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Purificación Pascual Rincón registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mérida 1 a día once de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. L. G., abogada, interpuso recurso el día 21 de abril de 2025 alegando lo siguiente:

«D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Se deniega subsanar defecto que asigna a las titulares M. E. y M. T. L. G. el 100 % de la registral de Mérida n.º 3.890, de 131 has., cuando la causante, M. A. G. G. sólo tenía el 50 %, tal como se acredita en escritura de partición de 13 de marzo de 1969 (...), en la que la madre de la anterior, J. G. F., sólo transmite el 50 % de la referida finca a su única hija.

Pues bien, hay que subsanar estos datos: De la 3.890 sólo se han transmitido la mitad proindiviso a las actuales titulares, mis hermanas, M. E. y M. T. L. G., lo que es consecuente con la asignación del 50 % de la finca que la abuela J. G. F. transmite a la madre de las titulares, M. A. G. G., en la partición de 1969 (véase Anotación preventiva 3504/2024), y así lo refleja el Registrador de la Propiedad de 1969 en sus inscripciones 11.^a, 12.^a y 14.^a

FFDD.–Único.–La obligadora de la Registradora de la Propiedad es respetar la realidad registral y que sea coincidente con la material y catastral, no modificar la contra Derecho, pues ello derivaría en plausible falsedad documental y resolver contrariamente a la realidad fáctica y jurídica de forma injusta y consciente de su antijuridicidad.

E) solicito: (resume de manera concreta su petición)

Se corrija la asignación del 100 % al 50 % de la finca (...) de Mérida n.º 3.890 a las actuales titulares, puesto que sólo se transmitió la mitad de la finca original, tal como figura en la Escritura de Partición de 1969, en la que mi abuela J. G. P. transmite y se adjudica a su única hija M. A. G. G., el 50 % de la finca, y así es como lo inscribe el Registrador de 1969 (Inscripción 14.^a). Por tanto, mi madre sólo pudo transmitir a sus herederas el 50 % de la finca de 131 has.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 40 y 208 de la Ley Hipotecaria; 660 del Código Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo y 29 de abril de 2015, 14 y 28 de abril, 23 de mayo, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016, 3 de enero de 2017 y 4 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de noviembre de 2021, 16 de junio de 2022 y 27 de junio de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la calificación negativa de la registradora de la Propiedad a practicar una anotación preventiva del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria de una solicitud por la que se pretende hacer constar un error en una inscripción registral y la reanudación de tracto de una finca adquirida, según la recurrente, por donación.

La recurrente manifiesta su titularidad sobre la finca, tras el fallecimiento de determinados parientes, solicitando «se corrija la asignación del 100 % al 50 % de la finca (...) de Mérida n.º 3.890 a las actuales titulares, puesto que sólo se transmitió la mitad de la finca original, tal como figura en la Escritura de Partición de 1969, en la que

mi abuela J. G. P. transmite y se adjudica a su única hija M. A. G. G., el 50 % de la finca, y así es como lo inscribe el Registrador de 1969 (Inscripción 14.^a). Por tanto, mi madre sólo pudo transmitir a sus herederas el 50 % de la finca de 131 has».

2. En primer término, solicita la recurrente la rectificación del Registro por entender que se cometió un error en la inscripción de la finca registral 3.890 de Mérida.

Este Centro Directivo ha reiterado (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, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 15 de marzo y 11 de septiembre de 2017 y 23 de febrero y 22 de marzo de 2018) 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 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.

Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual 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).

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en el cual se contemplan diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el título VII.

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas) el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como dispone el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria.

El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». A la vista del citado artículo, debe entenderse que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el

consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. En cuanto a la anotación preventiva del artículo 42.9.º, por reanudación de tracto.

Con carácter general, el artículo 198 de la Ley Hipotecaria determina que «la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido».

El expediente de reanudación de tracto sucesivo se encuentra regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria y por remisión por el artículo 203 de la misma ley.

Dicho expediente se tramita ante notario por el procedimiento previsto en el señalado artículo 203, entre cuyos trámites está el de la solicitud que debe realizar el notario al registrador de la Propiedad competente de expedición de certificación con los requisitos y efectos previstos en el artículo citado 203.

Fuera de dicha tramitación, no contempla nuestra legislación hipotecaria una anotación como la que pretende la recurrente de constancia de un mejor derecho sobre la finca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 9 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.