



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 27 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de A Coruña n.º 1 a rectificar determinada inscripción registral.

(BOE de 11 de agosto de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Sucesiones. Entrega de legado. Error de concepto. Rectificación. Existe error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido. El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil 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. El recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca. Constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. Por ello, 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. Partiendo siempre de esta premisa, la Ley Hipotecaria y su Reglamento regulan los procedimientos para la rectificación de los eventuales errores que se puedan haber producido al practicar los diferentes asientos registrales, distinguiendo entre errores materiales y de concepto. En concreto, 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. Parece claro que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. En el presente caso solo contamos con la solicitud de los herederos, pero no del legatario titular registral de la finca que vería modificada su titularidad. Y, además, el registrador en su nota de calificación manifiesta expresamente que no se considera que haya existido en este caso un error en la actuación del registrador.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 3, 33, 40, 66, 82 y 211 a 220.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 314 a 331.



www.civil-mercantil.com

En el recurso interpuesto por don G. N. A. U., en su propio nombre y en representación de la comunidad de herederos de doña J. A. N., contra la negativa del registrador de la Propiedad de A Coruña número 1, don José Ignacio García Moratilla, a rectificar determinada inscripción registral.

Hechos

I

Con fecha 4 de marzo de 2015 se presentó en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 1 instancia suscrita el día anterior por don G. N. A. U., en su propio nombre y en representación de la comunidad de herederos de doña J. A. N. Por medio de la misma se solicitaba la rectificación de un error de concepto que se entendía producido en la inscripción 11ª de la registral 2.621. Dicha inscripción se había practicado el 28 de enero de 2014 en virtud de escritura otorgada ante la notaria de Culleredo, doña María de la Cruz Nieto Peñamaría, el 12 de diciembre de 2011, bajo el número 2.182 de protocolo. En referida escritura los herederos de doña J. A. N. procedieron a entregar a la iglesia parroquial (...) de A Coruña el legado ordenado por la testadora en la estipulación segunda de su último testamento: «Lego la casa señalada (...) en A Coruña a la iglesia parroquial de S.L. de esta ciudad A Coruña, que habrá de ser destinada a Residencia de la Tercera Edad.». Si bien en el cuerpo de la inscripción se reprodujo literalmente la expresada cláusula testamentaria, en el acta de inscripción el registrador se limitó a señalar que se inscribía el pleno dominio de la finca a favor de la parroquia (...) de A Coruña, por título de legado en herencia testada. El ahora recurrente solicitó en la antes mencionada instancia que se rectificase la inscripción para reflejar que dicho legado, tal como se expresa en el testamento y en la escritura de entrega, se ordenó con la carga de que habrá de ser destinada a residencia de la tercera edad, entendiéndose que dicha carga (que podrá discutirse si es modal o condicional) tiene en todo caso plenos efectos jurídicos reales.

II

Esta instancia fue calificada en los siguientes términos: «Don G.N.A.U., presenta una instancia solicitando la rectificación de un asiento registral, basándose en que se cometió un error de concepto. No se practica la rectificación solicitada, por los siguientes defectos: 1º.-No aportar la documentación sucesoria y la escritura de entrega de legado, para calificar si hay o no un error, artículos 14 L.H. y 76, 78 y 81 R.H. 2º.-De lo que resulta del Registro, para el registrador que suscribe, no existe tal error de concepto, pues se trata de un legado modal. El modo no impone carga alguna sobre el inmueble, sin que este quede sujeto al cumplimiento de la obligación impuesta por el testador. En cuanto obligado, el legatario resulta vinculado como cualquier otro deudor, al cumplimiento de la prestación impuesta por el testador y con las consecuencias derivadas de la naturaleza obligacional de la prestación que le incumbe por razón del modo. Estamos ante una obligación personal no garantizada especialmente y por tanto se transcribirá como cláusula del testamento pero sin hacerla constar en el acta de inscripción, pues frente a tercero no ha de surtir efecto. Hay que recordar que el artículo 9 del Reglamento Hipotecario establece la no inscripción de las obligaciones. Por otra parte, en el hipotético caso de que fuera considerado como error de concepto, establece el artículo 217 de la L.H., que no se rectificará sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene. En el mismo sentido se pronuncia la DGRN en resolución del 20/10/1976. El artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria dispone que «Los asientos del



www.civil-mercantil.com

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». Dado que no resulta del asiento practicado que se trate de un error de concepto, la rectificación, en su caso, requiere el correspondiente consentimiento de los interesados o resolución judicial con arreglo al citado artículo y a los artículos 40 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Por lo expuesto, y siendo el último defecto de carácter insubsanable, deniego la rectificación solicitada. Contra la presente... A Coruña, 19 de marzo 2015. El Registrador. (Firma ilegible). Fdo.: José Ignacio García Moratilla».

III

Mediante escrito de fecha 20 de abril de 2015, don G. N. A. U., en su propio nombre y en representación de la comunidad de herederos de doña J. A. N., interpuso recurso ante esta Dirección General. En dicho recurso se expone en el apartado de los hechos los términos del testamento en el que se ordena el legado y de la escritura por la que se formalizó la entrega del mismo, así como la forma en que finalmente se practicó la inscripción. A continuación se recogen las siguientes alegaciones y fundamentos de derecho: «Primera.–La resolución empieza manifestando que «no se practica la rectificación solicitada, por los siguientes defectos: 1º) «No aportar la documentación sucesoria y la escritura de entrega de legado, para calificar si hay o no un error»; y 2º) «Para el Registrador que suscribe, no existe tal error de concepto, pues se trata de un legado modal». El error de concepto, al decir en la inscripción que el legado se entrega «sin cargas» cuando el título establece que el edificio legado «habrá de ser destinado a Residencia de la Tercera Edad», y cuando el legado se entrega y acepta en los propios términos del testamento y en el estado jurídico que tiene en el momento de la entrega, resulta de la propia inscripción practicada en virtud de la escritura pública de entrega de legado en la que figuran incorporados los documentos relativos a la sucesión de la causante (certificación de defunción, certificación del Registro de Actos de Última Voluntad y testamento). No hay nada que subsanar porque todo está en la inscripción, pero a todo evento, se ha aportado de nuevo en el antecedente II de este escrito, copia auténtica de dicha escritura con sus documentos anexos (...). Los artículos que cita la resolución recurrida (artículo 14 L.H. y 76, 78 y 81 R.H.), ni ninguno otro, obligan a aportar con la solicitud de rectificación de un error de concepto documentos que ya fueron presentados con anterioridad. El hecho de no aportarlos de nuevo con la solicitud de rectificación, no supone defecto alguno. Segunda- El otro defecto invocado por el Sr. Registrador es que, a su criterio, no existe error de concepto pues se trata de un legado modal, lo cual significa, por un lado, que el criterio del Sr. Registrador es un muro infranqueable, exento de debate e insubsanable, mientras no se resuelva este recurso, y por otro lado, incurre en la contradicción de afirmar, por una parte, que el legado es modal y, por otra parte, que no tiene por qué constar en la inscripción. Pero resulta que es una carga en sentido propio porque afecta a terceros adquirentes y perjudica a los herederos de la causante que ven cómo puede ser burlada la voluntad de la testadora que imperativamente ha dispuesto un destino determinado para el objeto legado, lo cual limita necesariamente la extensión del derecho de la legataria y de sus facultades de disposición, puesto que ya no se trataría, en la opinión del Sr. Registrador de un legado modal, sino de un legado puro y simple, lo cual no es cierto. Y si se discutiera si es un legado con carga modal causalizada o condicionado a su reversión si no se cumple el destino, finalidad o causa del mismo, estas cuestiones sólo pueden ser definidas por los Tribunales y no parece que puedan subsumirse en una simple calificación registral. Del mismo modo, serán los Tribunales los que, en su caso, determinarán si el modo impone en este caso una carga sobre el inmueble y que

**CEF.-****Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

éste queda sujeto al cumplimiento de la obligación impuesta por la testadora, cuando ésta dispone con toda claridad que «habrá de ser destinado a Residencia de la Tercera Edad». Al contrario de lo que afirma la resolución recurrida, la legataria no resulta vinculada, como cualquier otro deudor, al cumplimiento de la prestación impuesta por la testadora como si fuera una mera obligación personal no garantizada especialmente, porque la prestación recae directamente sobre el inmueble objeto del legado que habrá de ser destinado a dicha finalidad y es obvio que no afectaría a terceros adquirentes si no consta en el Registro de la Propiedad (art. 13 de la L.H.) El art. 217 de la L.H. no dice exactamente lo que expresa la resolución recurrida, es decir, que sería necesario el acuerdo unánime o una providencia judicial en caso de considerarse error de concepto. Lo que dice el art. 217 L.H. es que sólo hay que acudir al acuerdo unánime o providencia judicial cuando el error de concepto no resulta claramente de la inscripción. Luego, a sensu contrario, si el error de concepto resulta claramente de la inscripción -como sucede en el presente caso en el que la propia inscripción después de manifestar «sin cargas», reproduce textualmente la frase del testamento «que habrá de ser destinada a Residencia de la Tercera Edad»- y si así lo dictamina la D.G.R.N. al resolver el presente recurso, no sería necesaria unanimidad ni providencia judicial para rectificar el error, sino que podría hacerlo directamente el Sr. Registrador. Tercera- La doctrina científica (R. S., M. C., T. S., M., A. Q., entre otros) han venido manteniendo la accesibilidad de la carga modal al Registro de la Propiedad porque la carga modal es en la mayoría de los casos, como en el presente, una afección inmobiliaria de trascendencia real, pues aunque no exista ningún precepto expreso y específico, tiene amparo, según la doctrina, en el art. 2 regla 3.ª de la L.H. que permite una vía de acceso a la inscripción registral de la carga modal para los casos a los que se refiere, al decir «los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado». Si bien es cierto que la previsión del art. 2.3.ª de la L.H. ha sido fundamentalmente dirigida a los negocios fiduciarios, lo cierto es que fiducia y modo presentan características comunes, hasta el punto de que en algunos casos la vía fiduciaria es utilizada como finalidad modal. Para los demás casos, en el art. 51, regla 6.ª del R.H. según la cual «para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real». Según la generalidad de la doctrina científica y jurisprudencial, la expresión «o de otro orden» se refiere a las condiciones revocatorias que no son otras que las cláusulas o cargas modales, cuya acción de rescate por incumplimiento no es automática (a diferencia de la condición estricta) sino «ex officio iudicis». De ahí que de acuerdo con la regla 6.ª del art. 51 del R.H. deba hacerse expresión en la inscripción de los «modos» o condiciones revocatorias. El último inciso de la transcrita regla 6ª del art. 51 del R.H. es -como ya se dijo en nuestra solicitud inicial- por una parte, obvio, y por otra parte, exige expresar, por el contrario, las que efectivamente tengan trascendencia real, como sucede con la disposición testamentaria que nos ocupa. Las acciones revocatorias son aquellas que tienen por objeto dejar sin efecto donaciones, instituciones de heredero, legados dispuestos con sujeción a algún modo casualizado en el caso de incumplirse éste. De esta manera, cuando el art. 37.2 L.H. exceptúa de la regla contenida en su párrafo primero (según el cual las acciones revocatorias no se darán contra terceros hipotecarios) las acciones de revocación de donaciones en el caso de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro, se está refiriendo, al llamarlas «revocatorias», no a «condiciones» sino a «modos», lo que demuestra que el modo tiene acceso al Registro de la Propiedad. Señala la doctrina que la única manera de exteriorizar las cargas y limitaciones de la propiedad o derecho de que se



**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

trate, es a través del Registro de la Propiedad como protección de posibles terceros adquirentes y garantía del derecho revocatorio o resolutorio del disponente «sub modo» o sus herederos. El modo ordenado testamentariamente siempre que se refiera al bien inmueble y sea inherente a su titularidad, como ocurre aquí, es susceptible de trascendencia respecto a terceros y debe constar en el Registro de la Propiedad. Cuarta.–La resolución de la D.G.R.N. de 11 de diciembre de 2.014 (La Ley 187516/2014) en sus fundamentos de derecho 2 y 3, a propósito de la suspensión de una inscripción de revocación de la donación por incumplimiento de la condición o modo, tiene declarado que: «Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resolución de 16 de abril de 2.002 (La Ley 7103/2002)), según la variada terminología del Código Civil puede hablarse de donaciones remuneratorias, con gravamen (art. 619), con causa onerosa (art. 622) condicionales y onerosas (art. 626) y en la doctrina es frecuente la referencia a donaciones modales, dando lugar a categorías confusas cuando no coincidentes o interrelacionadas entre sí. Nada obsta a que las donaciones queden sujetas a condiciones en sentido técnico, como acontecimiento incierto del que dependa tanto la transmisión de lo donado como su resolución... Pero frente a la condición en sentido estricto o propio, como determinación accesoria de la voluntad de la que se hace depender la consumación o resolución de los efectos de un acto o negocio jurídico, en las donaciones son frecuentes los llamados modos impuestos por el donante, sean cargas, gravámenes, obligaciones, o servicios futuros a cargo del donatario, a los que el art. 647 del C.C. se refiere con el término «condiciones» al regular la facultad de revocación por el donante en caso de incumplimiento. Sin duda, en la utilización de esta terminología no es ajena la idea de que el modo impuesto por el donante es por éste considerado como condicionante de la eficacia de la donación, pues no sólo obliga sino que su incumplimiento puede dar lugar a la ineficacia del negocio por voluntad del donante mediante el ejercicio de la facultad revocatoria». Sigue declarando esa resolución: «En la mayoría de los casos no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación. Las resoluciones de 29 de abril (La Ley 6033/1991) y 16 de octubre de 1.991 (La Ley 478 - RN/1992) venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado art. 647, que en tanto no se ejerza mantiene la subsistencia de aquélla y que, del mismo modo que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o a la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. Esa diferencia en cuanto al modo de actuar viene determinada en gran medida por la naturaleza del elemento o circunstancia en que puede consistir el evento condicionante o el modo, pues si en la condición puede ser completamente ajeno al comportamiento o actividad del donatario..., en el modo no sólo depende necesariamente de la voluntad o comportamiento del donatario, sino que admite un mayor grado de subjetivismo en su apreciación, lo que no significa que el donatario no pueda sostener su cumplimiento frente a la pretensión revocatoria del donante». Y en el fundamento de derecho 3 sigue afirmando dicha resolución que en aquel supuesto no se incluye ninguna condición en sentido propio, sino un modo determinante de la eficacia de la donación y por ello no se puede revocar la donación por incumplimiento sino, a falta de acuerdo entre las partes, por la correspondiente resolución judicial. Interesa destacar que en el caso al que se refiere tal resolución y también en la otra que se cita en la misma, la carga modal de la donación figuraba correctamente recogida en la inscripción registral. Excusado será añadir que todo lo referido a la donación (art. 647 del C.C.) es aplicable a los legados (art. 797 del C.C.). La sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª de lo Civil, de fecha 20 de julio de 2.007 (La Ley 79528/2007), en sentido similar a las resoluciones de la D.G.R.N. citadas, también señala en su fundamento de derecho segundo que dentro de la amplia



www.civil-mercantil.com

variedad de objeto del modo, «se comprende también la destinación, acción y efecto de destinar, es decir, en caso de que el donante impone el destino que ha de tener la cosa donada» y dar lugar a la revocación de la donación con la carga modal de la destinación por incumplimiento de ésta. En igual sentido en cuanto a la doctrina general sobre la donación modal, se pronuncia la sentencia del T.S., Sala 1.ª de lo Civil, de fecha 21 de octubre de 2011 (La Ley 201417/2011). También en estos casos la carga modal estaba correctamente expresada en la inscripción registral. En realidad, puede constatarse, a través de la jurisprudencia del T.S. y de la doctrina emanada de las audiencias provinciales y de la D.G.R.N., que la práctica habitual de los Registros de la Propiedad es la de hacer constar en la inscripción registral las cargas modales con trascendencia real que afecten al inmueble, con fundamento en el art. 2 regla 3.ª de la L.H. y en el art. 51 regla 6.ª del R.H. Como viene sosteniendo la D.G.R.N. desde antiguo «la finalidad primordial del Registro de la Propiedad es la de dar publicidad a las situaciones jurídicas inmobiliarias con el consiguiente robustecimiento de la seguridad del tráfico jurídico» (Res. de 21/X/1980). «Los principios de nuestro sistema registral suponen tanto la posibilidad de constatación tabular de toda situación de trascendencia real como la subsistencia de tal reflejo mientras continúe vigente la situación reflejada» (Res. de 24/V/1990). La expresión sin cargas, dando a entender que se trata de un legado puro y simple de un inmueble, altera y varía el verdadero sentido del título, ya que en este caso se trata de un legado con una carga modal de destinación, condicionante de su eficacia, y por lo tanto incurre, a nuestro juicio, en un error de concepto que afecta y perjudica tanto a los terceros adquirentes, como a los herederos de la causante que ordenó dicha destinación y, tal error debe ser subsanado adecuadamente, mediante la supresión de la referida expresión, y en sustitución por otra que refleje la mencionada carga modal, tal y como resulta del título. Por lo expuesto, Solicita a esa Dirección General que, habiendo por recibido este escrito de Recurso contra la resolución meritada del Registro de la Propiedad N° 1 de La Coruña, denegatoria de la solicitud de rectificación presentada por el aquí recurrente y en definitiva revoque tal resolución denegatoria y acuerde estimar el recurso mandando que se subsane el error mediante la supresión de la expresión «sin cargas» y su sustitución por la de «con la carga modal consistente en que el inmueble legado habrá de ser destinado a Residencia de la Tercera Edad» u otra similar que recoja la mencionada carga del legado».

IV

Mediante escrito de fecha 28 de abril de 2015, el registrador emitió su preceptivo informe, confirmando el criterio sostenido en la nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 33, 40, 66, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 23 de marzo y 11 de diciembre de 2002, 10 de septiembre y 29 de diciembre de 2004, 2 y 7 de marzo y 5 y 19 de septiembre de 2005, 31 de enero y 10 de julio de 2006, 2 y 18 de octubre de 2007, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 15 de octubre de 2011, 28 de enero y 3 de octubre de 2012, 7 de marzo de 2013 (2ª), 10 de junio, 10 y 14 de octubre y 24 de noviembre de 2014 y 19 de enero, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015.



www.civil-mercantil.com

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de acceder a la rectificación de una inscripción de entrega de legado practicada el 28 de enero de 2014. Según el recurrente, dicha inscripción incurrió en un error de concepto porque no dejó la finca sujeta a la carga que venía determinada en la cláusula testamentaria que preveía el legado, y que literalmente decía: «Lego la casa señalada (...) en A Coruña a la iglesia parroquial de (...) de esta ciudad A Coruña, que habrá de ser destinada a Residencia de la Tercera Edad.». Por su parte el registrador se niega a tal rectificación alegando que no se aporta la documentación sucesoria y la escritura de entrega de legado, y que además no existe tal error de concepto, porque sólo se imponía un modo al legatario que carecía de eficacia real y que, por tanto, no puede acceder al Registro. Y, en todo, caso, afirma el registrador en su nota, no se cumple lo establecido en el artículo 217 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de errores de esta naturaleza.

2. Con arreglo a lo establecido en el artículo 216 de la Ley Hipotecaria existe error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido. Parece evidente que lo que plantea el recurrente (en contra de lo manifestado por el registrador en su nota y en su informe) es la existencia de un error de esta naturaleza en la inscripción de entrega de un legado consistente en la finca registral 2621. Sin embargo, no procede decidir ahora si realmente existió o no el mencionado error, porque ello supondría enjuiciar si la citada inscripción se practicó correcta o incorrectamente.

Afirma la Resolución de 27 de marzo de 2015: «Como ha reiterado esta Dirección General en innumerables ocasiones (por todas, Resoluciones de 14 de octubre de 2014 y 19 de enero de 2015, doctrina basada en el contenido de los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil 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. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca [cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria]».

3. Constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de 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 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 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), 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.

Partiendo siempre de esta premisa, los artículos 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y 313 a 331 de su Reglamento regulan los procedimientos para la rectificación de los eventuales errores que se puedan haber producido al practicar los diferentes asientos registrales, distinguiendo entre errores materiales y de concepto. En concreto, y por lo que concierne a este caso, 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

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». Parece claro que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación.

4. En el presente caso sólo contamos con la solicitud de los herederos, pero no del legatario titular registral de la finca que vería modificada su titularidad. Y, además, el registrador en su nota de calificación manifiesta expresamente que no se considera que haya existido en este caso un error en la actuación del registrador, por lo que no se estima procedente la rectificación interesada. Corresponde por tanto estar a lo establecido en el artículo 218 de la Ley Hipotecaria: «El Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera. La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario». En consecuencia, oponiéndose el registrador a la existencia del supuesto error de concepto, sólo será posible rectificar los correspondientes asientos demandando dicha rectificación en juicio declarativo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 27 de junio de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.