CEF.-
Revista práctica del Derecho CEFLegal.-

www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 18 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Fraga, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa junto con una diligencia de subsanación.

(BOE de 10 de noviembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Compraventa. Solicitud de inscripción de segunda copia de una escritura incorrecta junto con una diligencia de subsanación. Venta de dos tercios referida erróneamente como del pleno dominio. Embargos trabados sobre la cuota que permanecía inscrita en favor del transmitente. Cuando la rectificación de errores o inexactitudes se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados, no es necesario acudir al procedimiento general de rectificación registral ni inexcusable la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la rectificación la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. En el supuesto de hecho la registradora exige el consentimiento de los titulares registrales para rectificar el contenido de una inscripción inexacta por una copia errónea. Sin embargo, este criterio no puede mantenerse. El consentimiento para la inscripción de la compraventa en los términos que figuran en la matriz ya ha sido prestado. La copia rectificada trata, precisamente, de servir de vehículo para adecuar el contenido inexacto del Registro a la voluntad de los interesados. Ahora bien, obviamente en el caso de existir terceros titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la inscripción rectificada, la rectificación tendrá el límite de que en ningún caso podrá perjudicar los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto. En el caso, en nada afectará a los acreedores titulares de las anotaciones preventivas de embargo la nueva inscripción que se practique, que tendrá efectos desde la nueva presentación de la copia autorizada junto con la diligencia de subsanación, sin procederse a cancelar dichas anotaciones, mientras no se ordene por la autoridad judicial, en la tercería que corresponda, la cancelación de las mismas, todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades en que haya podido incurrir el notario por la expedición de una copia autorizada errónea.

PRECEPTOS:

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), art. 17.2.
Código Civil, arts. 1.218 y 1.220.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.3.º, 39, 40 d) y 82.
Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 1, 143, 221 y 243.

En el recurso interpuesto por doña S. P. R., en su nombre propio y derecho y como mandataria verbal de doña Y. P. R., contra la nota de calificación de la registradora de la

Propiedad de Fraga, doña María José Caubet Suanzes, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa junto con una diligencia de subsanación.

Hechos

I

El día 19 de junio de 2015 se presentó en el Registro de la Propiedad de Fraga copia autorizada de la escritura de compraventa otorgada el día 24 de julio de 2013 ante don Jordi Puente González, notario de Lleida, junto con un testimonio expedido el día 18 de junio de 2015, por el mismo notario autorizante, de diligencia de igual fecha de subsanación de dicha copia autorizada. Dicha escritura había sido presentada con anterioridad, el día 1 de abril de 2014, sin la diligencia de subsanación, causando las inscripciones 6.ª y 1.ª de las fincas registrales números 9.639 y 9.611/54 de Fraga por las que los titulares registrales de las mismas, don R. P. V. y doña M. D. R. S., vendían dos terceras partes de las mismas a doña Y. y doña S. P. R., que adquirían cada una de ellas una tercera parte en pleno dominio, con reserva del derecho de habitación a favor de don R. P. V. y doña M. D. R. S. sobre la vivienda. Mediante la indicada diligencia de subsanación de 18 de junio de 2015 el notario autorizante hizo constar que, contrastado el contenido del otorgamiento primero de la copia autorizada mencionada con el de la matriz, resulta que el contenido de la misma resulta que los citados vendedores transmiten las dos fincas registrales 9.639 y 9.611/54, con cuantos elementos le son accesorios e inherentes, quedando, mediante la presente diligencia, rectificado el otorgamiento primero de la referida copia, cuyo contenido ha de ser el de antes trascrito, conforme a lo establecido en el artículo 243 del Reglamento Notarial. Con posterioridad a la anterior inscripción dominical, pero anterior a la presentación de la diligencia de subsanación, constan dos anotaciones preventivas de embargo vigentes respecto de la sexta parte indivisa inscrita a favor de don R. P. V., señaladas con las letras A y C respecto de la registral 9.639, y con las letras A y B respecto de la registral 9.611/54.

II

Calificado negativamente el día 18 de mayo de 2016, fue presentado nuevamente en el Registro de la Propiedad de Fraga el día 10 de junio de 2016, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos de Identificación del Documento Notaría/Tribunal: Notaría de Lleida Nombre autoridad: Jorge Puente González Población autoridad: Lleida N.º protocolo/autos: 446 N.º entrada: 1225/2015 N.º Diario: 66 N.º asiento: 1469/0 En Fraga a 20 de junio de 2016, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I.–El día 19 de junio de 2015 se presentó -asiento 1469 Diario 66- copia autorizada de la escritura de compraventa otorgada el día 24 de julio de 2013, ante el Notario de Lleida don Jordi Puente González, protocolo número 446, que causó la inscripción 6.ª de la finca registral 9639 de Fraga y la inscripción 1.ª de la finca registral 9611/54 también de Fraga, en unión de testimonio expedido el día 18 de junio de 2015 por el propio Notario autorizante de diligencia de igual fecha de subsanación de dicha copia autorizada, por la que se pretende la rectificación de dichas inscripciones registrales. La citada diligencia de subsanación está liquidada del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. II.–De la copia autorizada de la escritura de compraventa expedida el día 30 de julio de 2013 e inscrita en este Registro de la Propiedad el día 22 de mayo de 2014, motivando las citadas inscripciones 6.ª y 1.ª de las fincas 9639 y 9611/54, respectivamente, resulta que los cónyuges don R. P. V. y doña M. D. R. S. venden y transmiten dos terceras partes del pleno dominio que les pertenecen sobre las dos fincas

registrales 9639 y 9611/54, con cuantos elementos le son accesorios e inherentes, a doña Y. y doña S. P. R., que compran y adquieren cada una de ellas una tercera parte indivisa del pleno dominio sobre las dos fincas citadas. No obstante la transmisión los vendedores se reservan para sí y a favor del sobreviviente de ambos, el derecho de habitación sobre las dos terceras partes indivisas de la vivienda objeto de la registral 9639, con carácter vitalicio. La parte compradora las adquiere para sí, en concepto de libre de cargas y arrendamientos, en los términos siguientes: Doña Y. P. R. para su sociedad conyugal en cuanto a una tercera parte indivisa; y doña S. P. R. para sí, en cuanto a la tercera parte indivisa restante. III.–Mediante la diligencia de subsanación de fecha 18 de junio de 2015 que por testimonio se acompaña, el Notario autorizante hace constar que contrastado el contenido del otorgamiento primero de la copia autorizada mencionada con el de la matriz, resulta que el contenido es el siguiente, según transcripción literal de la matriz: «Don R. P. V. y doña M. D. R. S. venden y transmiten las dos fincas registrales 9639 y 9611/54, con cuantos elementos le son accesorios e inherentes, a doña Y. y doña S. P. R., que compran y adquieren, por mitades indivisas. No obstante la transmisión, los vendedores se reservan para sí y a favor del sobreviviente de ambos, el derecho de habitación sobre la vivienda objeto de la registral 9639, con carácter vitalicio. La parte compradora las adquiere para sí, en concepto de libre de cargas y arrendamientos, en los términos siguientes: Doña Y. P. R. para su sociedad conyugal en cuanto a una mitad indivisa; y doña S. P. R. para sí, en cuanto a la mitad indivisa restante.» Quedando, mediante la presente diligencia, rectificado el otorgamiento primero de la referida copia, cuyo contenido ha de ser el antes transcrito, conforme a lo establecido en el artículo 243 del Reglamento Notarial. IV.–Dicha diligencia de subsanación se realiza unilateralmente por el Notario autorizante de la escritura de compraventa, don Jordi Puente González, sin que comparezcan las partes interesadas, a saber, los cónyuges don R. P. V. y doña M. D. R. S. y doña Y. y doña S. P. R., pese a la trascendencia de las alteraciones introducidas en el otorgamiento primero y que han quedado citadas. V.–Con posterioridad a la inscripción 6.ª de la finca registral 9639 figuran los siguientes asientos registrales: Anotación Preventiva de Embargo Letra A en cuanto a la sexta parte indivisa perteneciente a don R. P. V. de fecha 17 de junio de 2015, a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» en garantía de 227.107,33 euros de principal y 68.132,19 euros presupuestados para intereses y costas, practicada en virtud de mandamiento presentado el día 11 de marzo de 2015. Anotación Preventiva de Embargo Letra C, en cuanto a la sexta parte indivisa perteneciente a don R. P. V., de fecha 4 de enero de 2016, a favor de «Santander Consumer Establecimiento Financiero de Crédito, S.A.» en garantía de 84.494,35 euros de principal y 25.348,30 euros presupuestados para intereses y costas, practicada en virtud de la conversión de la Anotación Preventiva Letra B de suspensión por defecto subsanable, en virtud de mandamiento presentado el día 1 de abril de 2015. VI.–Con posterioridad a la inscripción 1.ª de la finca registral 9611/54 figuran los siguientes asientos registrales: Anotación Preventiva de Embargo Letra A en cuanto a la sexta parte indivisa perteneciente a don R. P. V. de fecha 9 de abril de 2015, a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» en garantía de 227.107,33 euros de principal y 68.132,19 euros presupuestados para intereses y costas, practicada en virtud de mandamiento presentado el día 11 de marzo de 2015. Anotación Preventiva de Embargo Letra B en cuanto a la sexta parte indivisa perteneciente a don R. P. V. de fecha 25 de enero de 2016, a favor de «Banco Santander, S.A.» en garantía de 311.699,44 euros de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos y 93.509,83 euros fijados prudencialmente para intereses y costas de la ejecución, practicada en virtud de mandamiento presentado el día 4 de mayo de 2015. VII.–Con fecha 18 de mayo de 2016 se extiende por la Registradora que suscribe nota de calificación por la que se suspende la rectificación registral pretendida en base a los hechos y fundamentos de derecho expresados en la misma. El día 10 de junio de 2016 se

aporta de nuevo a este Registro la documentación antes relacionada en unión de nueva copia ya rectificada de la escritura de compraventa expedida el día 23 de mayo de 2016 por el Notario de Lleida don Jordi Puente González y de una instancia de fecha 30 de mayo de 2016 suscrita por doña Y. y doña S. P. R., cuyas firmas no aparecen legitimadas, por la que solicitan la inscripción a favor de doña Y. P. R. de una sexta parte indivisa para su sociedad conyugal de las citadas fincas registrales 9639 y 9611/54 y a favor de doña S. P. R. de la otra sexta parte indivisa de dichas fincas, de manera que entre las dos copropietarias completen el 100 por cien de la propiedad de las fincas 9639 y 9611/54, en virtud de la nueva copia y con efectos desde su presentación. Fundamentos de Derecho: I.–Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta Oficina competente por razón del territorio donde radican las fincas, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento. II.–En cuanto al fondo de la cuestión, en primer lugar y conforme al artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro «están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos hasta que no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Ello significa una exposición del principio hipotecario de legitimación registral o de presunción de exactitud consagrado en los artículos 38 y 39 de la Ley Hipotecaria. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «La rectificación del Registro solo 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 normas siguientes:», las cuales recoge a continuación en los apartados a) a d). De conformidad con el apartado d) de dicho precepto, la rectificación del Registro derivada de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento precisará consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial firme en procedimiento dirigido contra éste. En el caso que ahora nos ocupa, se han practicado unos asientos registrales en virtud de copia notarial que posteriormente se afirma que es defectuosa por haberse cometido errores en su expedición, de modo que el procedimiento para la rectificación de dichos asientos es el establecido en el citado artículo 40 apartado d) de la Ley Hipotecaria, pues no se trata de error material o de concepto dado que no se ha producido un traslado equivocado a los libros del Registro de algún dato del título inscrito, regulado en el Título VII de la Ley Hipotecaria, sino de defecto del título inscrito, por virtud de la copia indebidamente expedida, que provoca la inexactitud del Registro con la realidad extrarregistral a que se refiere el artículo 39 de la Ley Hipotecaria, cuyo desacuerdo o inexactitud solo puede ser rectificado por la expedición de la copia correcta pero con consentimiento de los titulares registrales que han inscrito, de acuerdo con el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria, y si faltare dicho consentimiento, mediante resolución judicial firme que ordene la rectificación del Registro. Este es el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 4 de mayo de 1982, que declara que es necesario para la rectificación del asiento registral practicado en base a una copia notarial inexacta, aparte de la presentación en el Registro de la copia ya rectificada, conforme al artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria, el consentimiento de la persona a cuyo favor se practicó la inscripción en virtud de dicha copia errónea. Además, en este caso, existen terceros titulares de derechos anotados con posterioridad a las inscripciones inexactas que se pretenden rectificar, a saber, las entidades «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», «Santander Consumer Establecimiento Financiero de Crédito, S.A.» y «Banco Santander, S.A.», titulares de Anotaciones Preventivas de Embargo, que pueden resultar perjudicados, siendo aplicable el artículo 40 «in fine» de la Ley Hipotecaria, que dispone que «En ningún caso, la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto», lo que hace igualmente necesario el consentimiento de todos ellos. Finalmente, y en cuanto a la instancia ahora presentada, la firma de doña Y. y doña S. P. R.

debe ser legitimada pues, por aplicación de los artículos 79, 80 y 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11 del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado pueda tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el Registrador y así lo tiene reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones. Con arreglo a lo anterior, en base a los artículos citados, y a la vista de la presentación de una nueva copia y de la instancia suscrita por las hermanas doña Y. y doña S. P. R., la Registradora que suscribe ha resuelto, nuevamente, en principio suspender la rectificación solicitada de las inscripciones registrales por los siguientes defectos: 1.–No constar para la rectificación que se pretende el consentimiento de todos los titulares registrales que han inscrito su derecho en virtud de la copia errónea, faltando el de don R. P. V. y doña M. D. R. S., y respecto del prestado en la instancia por doña Y. P. R. y doña S. P. R., no existe una legitimación de la firma de dichas señoras que acredite efectiva e indubitadamente la identidad de quienes suscriben la instancia. 2.–No constar para la rectificación que se pretende el consentimiento de los titulares registrales de las Anotaciones de Embargo practicadas sobre las fincas registrales 9639 y 9611/54 con posterioridad a sus respectivas inscripciones 6.ª y 1.ª, al tener la consideración de terceros que pueden verse perjudicados, por cuanto el alcance de sus derechos y facultades sobre las fincas depende directamente de la titularidad que sobre una sexta parte indivisa ostente o no el demandado don R. P. V. Y para el caso de no prestarse los consentimientos exigidos, la rectificación será objeto de denegación y hará falta la correspondiente resolución judicial firme que la ordene en procedimiento judicial entablado contra todos ellos. Contra la presente calificación (…) La registradora de la Propiedad Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María José Caubet Suanzes con firma electrónica reconocida».

III

Contra esta calificación, doña S. P. R., en su nombre propio y derecho y como mandataria verbal de doña Y. P. R., interpuso recurso el día 26 de julio de 2016. En el mismo, considera que la calificación registral es incorrecta al entender que «en su momento se vendió la totalidad de las fincas que adquirimos, por mitades, mi hermana y yo. Por algún motivo que se nos escapa el Sr. notario expidió una copia, primera copia, en la que en lugar de reflejar la realidad existía el error de decir que solamente se transmitía dos terceras partes de las fincas que adquiríamos por mitad las dos hermanas. Esta copia, errónea, fue la que tuvo acceso al Registro que, con toda corrección la inscribió en sus términos». Continúa estableciendo que «una vez inscrito nuestro derecho (aunque fuese en forma parcial, ya que por error en la copia faltaba una tercera parte), diversas entidades anotaron embargos frente a una sexta parte indivisa de las fincas que, por el error sufrido por el Sr. notario al expedir la copia continuaba figurando a nombre de su anterior titular registral, D. R. P. Al serme notificados tales embargos, y extrañada que, siendo copropietaria con mi hermana del 100 % de la propiedad, los embargos hubiesen accedido al Registro, lo que, a mi manera de ver, vulneraba lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria solicité información de la que se dedujo que la copia que el notario nos había entregado no respondía con la realidad, desde el momento en que no hacía constar la transmisión del 100 % sino solo la transmisión de dos terceras partes (…) Constatado el error se acudió a la Notaría que había autorizado la compraventa y expedido la primera copia de la misma (la errónea) que autorizó una diligencia de subsanación, ya presentada en el Registro (…) Es decir, el Sr notario testimonia que se vendió y transmitió el 100% de los inmuebles, y no lo que incorrectamente se hizo constar en la primera copia que se expidió, del 66%». Continúa la recurrente estableciendo que «en síntesis se pedía que: a) En cuanto al 66% que se había inscrito a favor de la que suscribe y de su hermana se mantuviese

en la misma forma en que ya constaba inscrita. b) Se mantuviesen subsistentes y en la misma forma en que se encontraban las anotaciones de embargo que habían accedido al Registro y, en su caso, aquellas otras que se encontrasen anotadas en el registro y pendientes de despacho. C) Se inscribiese a nombre de las dos hermanas compradoras y por mitades indivisas entre ellas el 33% restante de las fincas que no se habían inscrito en su momento». Concluye indicando que «el rectificar de acuerdo con lo que se pide, al amparo del artículo 40 letra a), no precisa más requisito que el de tomar nota del título, por lo que no se ha de notificar a nadie. A los transmitentes en el 2013 por no tener interés ninguno en lo acaecido tras la venta que realizaron, que anotaron sus embargos por no verse afectados, en absoluto, por lo que se pide, que es, solamente, se inscriba nuestro 33% de la propiedad con efecto de la presentación de la rectificación a diario, detrás de ellos».

IV

La registradora recurrida emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 8 de agosto de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º y 39 de la Ley Hipotecaria; 17.2 de la Ley del Notariado; 1218 y 1220 del Código Civil; 1, 143, 221 y 243 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015.

1. Se discute en el presente expediente una doble cuestión. En primer lugar, cuáles deben ser los requisitos para poder inscribir una segunda copia de una escritura de compraventa cuando la primera expedida y ya debidamente inscrita era incorrecta al referirse a dos terceras partes de las fincas como objeto de la transmisión cuando en realidad la matriz indicaba que se enajenaba el pleno dominio. En segundo lugar, se discute si es necesario para poder inscribir esta copia, junto con una diligencia de subsanación de la primera, el consentimiento de los acreedores de determinados embargos trabados sobre tales inmuebles respecto de la cuota de propiedad que permanecía inscrita en favor del transmitente.

Para la adecuada resolución de este expediente deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias.

- Con fecha 1 de abril de 2014 se presenta en el Registro de la Propiedad primera copia autorizada de la escritura de compraventa formalizada ante el notario de Lleida, don Jordi Puente González, de fecha 24 de julio de 2013. En dicha primera copia se hacía constar que don R. P. V. y doña M. D. R. S. vendían dos terceras partes indivisas de unas fincas a doña Y. y doña S. P. R. que adquirían cada una de ellas una tercera parte indivisa. Dicha copia autorizada fue inscrita en los indicados términos.
- Con posterioridad se toman anotaciones preventivas de embargo contra la tercera parte indivisa de don R. P. V. y doña M. D. R. S.
- Con fecha 18 de junio de 2015 el notario autorizante extiende diligencia de subsanación en la indicada copia autorizada, en la que el notario hace constar que, contrastado en contenido del otorgamiento primero de la copia autorizada mencionada con la matriz, resulta que el contenido de la misma resulta que los citados vendedores transmiten las dos fincas registrales 9.639 y 9.611/54 con cuantos elementos le son accesorios e inherentes.

Resumidamente, la registradora señala dos defectos: 1.º) no constar para la rectificación que se pretende el consentimiento de los titulares registrales que han inscrito su derecho en virtud de la copia errónea, esto es, los cónyuges don R. P. V. y doña M. D. R. S., y sus hijas, doña Y. y doña S. P. R., y 2.º) no constar para la rectificación que se pretende el consentimiento de los titulares registrales de las anotaciones de embargo practicadas sobre las fincas registrales 9.639 y 9.611/54 con posterioridad a sus respectivas inscripciones 6.ª y 1.ª, al tener la consideración de terceros que pueden verse perjudicados.

2. En cuanto al primero de los defectos apuntados debe recordarse toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma 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).

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos, al decir: «Artículo 40. La rectificación del Registro solo 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: a) Cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación. b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI. c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII. 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 el supuesto de hecho planteado no existe error del Registro y la inexactitud es motivada por un error en la copia del título inscrito.

De los artículos 1218 del Código Civil, 17, número 2, b), de la Ley del Notariado, y 1 y 143 del Reglamento Notarial, resulta la presunción de veracidad del documento público notarial. La copia tiene valor de escritura pública con arreglo al artículo 221 del Reglamento Notarial. Ahora bien, dada la necesidad de reproducción o traslado fiel del contenido de la matriz (cfr. artículo 221 del Reglamento Notarial), tiene un valor probatorio subordinado siempre a esta última. El artículo 1220 del Código Civil es claro: «Las copias de los documentos públicos de que exista matriz o protocolo, impugnadas por aquellos a quienes perjudiquen, solo tendrán fuerza probatoria cuando hayan sido debidamente cotejadas. Si resultare alguna variante entre la matriz y la copia, se estará al contenido de la primera». De ahí que el artículo 243 del Reglamento Notarial permita la rectificación de errores advertidos en la copia de manera sencilla sin necesidad de nuevo consentimiento de los interesados: «Las copias en soporte papel no podrán contener interpolaciones, tachaduras, raspaduras o enmiendas, ni siquiera en su pie o suscripción. Cuando fueran advertidos errores u omisiones, se subsanarán mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia haciendo constar, además, por nota al margen de ésta, la rectificación». Nada tiene que ver esta forma de rectificación con la prevista en el artículo 153 del Reglamento Notarial.

Es doctrina reiterada por este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 19 de junio de 2010 y 7 de marzo de 2011), que cuando la rectificación de errores o inexactitudes se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados, no es necesario acudir al procedimiento general de rectificación registral ni inexcusable la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la rectificación la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido.

3. En el supuesto de hecho la registradora exige el consentimiento de los titulares registrales para rectificar el contenido de una inscripción inexacta por una copia errónea.

Sin embargo, este criterio no puede mantenerse. El consentimiento para la inscripción de la compraventa en los términos que figuran en la matriz ya ha sido prestado. La copia rectificada trata, precisamente, de servir de vehículo para adecuar el contenido inexacto del Registro a la voluntad de los interesados. Ahora bien, obviamente en el caso de existir terceros titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la inscripción rectificada, la rectificación tendrá el límite de que en ningún caso podrá perjudicar los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto (cfr. artículos 40 «in fine» y 144 de la Ley Hipotecaria).

4. Por último queda por referirse a si tal inscripción de la cuota que resultaba inscrita en favor de los transmitentes requerirá el consentimiento de los titulares de las anotaciones preventivas de embargo trabadas en los respectivos folios registrales.

A tal efecto conviene recordar que tales anotaciones tienen por finalidad afectar las fincas en la situación jurídica en que se encuentran en el momento de ser practicadas al resultado de un procedimiento judicial o administrativo, sin que supongan obstáculo alguno para la negociabilidad de las mismas, si bien todo tercero que se relacione con los inmuebles quedará afectado por las resultas del procedimiento.

Por tanto, debe concluirse que en nada afectará a los acreedores puesto que la nueva inscripción que se practique tendrá efectos desde la nueva presentación de la copia autorizada junto con la diligencia de subsanación, sin procederse a cancelar las anotaciones preventivas de embargo (cfr. artículos 17, 71 y 76 de la Ley Hipotecaria), mientras no se ordene, por la autoridad judicial en la tercería que corresponda, la cancelación de las mismas, todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades en que haya podido incurrir el notario por la expedición de una copia autorizada errónea.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de octubre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo