

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2391** *Resolución de 10 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 17, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando la rectificación de un asiento del Registro por error en el título.*

En el recurso interpuesto por don M. F. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 17, doña María Elena Moreno Romero, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando la rectificación de un asiento del Registro por error en el título.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 7 de enero de 1966 por el notario de Benetússer, don Ramón Herrán de las Pozas, se otorgaba la protocolización de un cuaderno particional en el que en su apartado segundo del inventario del cuaderno constaba una «parcela de tierra.–huerta, sita en término de Benetússer, partida (...), de cinco hanegadas treinta brazas y media de superficie, equivalentes a cuarenta y dos áreas noventa y siete centiáreas veinticinco decímetros cuadrados, que linda (...) La parcela descrita en este número es parte segregada y como parcela independiente se solicita del señor Registrador de la propiedad de Valencia Norte se inscriba (...)». A continuación, se describía la finca matriz de la que se segregaba, que era la registral 1.101, de carácter ganancial. Dicha porción segregada constituyó la finca registral 3.317, y se adjudicó a los herederos. En el cuaderno particional no se hacía referencia a la finca resto, ni adjudicación de la misma.

Mediante instancia suscrita el día 2 de julio de 2024 por don M. F. C., se solicitaba «sea subsanado en las cuatro hijuelas que se aportan el error manifiesto relativo a la omisión del resto de la finca registral: 1101 que quedó una vez realizada la quinta y última segregación» en el cuaderno particional, a los efectos de que «los herederos de cada hijuela puedan proceder a actualizar la titularidad cuando lo estimen conveniente».

##### II

Presentada el día 10 de julio de 2024 la referida instancia, junto con la escritura reseñada, en el Registro de la Propiedad de Valencia número 17, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Primero. En escritura otorgada en Benetússer, ante el Notario don Ramón Herrán de las Pozas el día 7 de enero de 1966, número 47 de su protocolo, se formalizó la protocolización de cuaderno particional de la herencia de don R. F. E., adjudicándose una serie de fincas, algunas de ellas pertenecientes a este Distrito Hipotecario.

Segundo. Copia autorizada de la citada escritura se presentó en este Registro de la Propiedad, causando el asiento 610 del Diario 2024, el día 10 de julio de 2024. Se aportó igualmente una instancia firmada por don M. F. C., en la que manifiesta que existe un

error en el cuaderno particional, pues se omitió el resto de la finca registral 1.101 de Benetússer.

Efectivamente, en el cuaderno particional, en su número “segundo”, se incluye “una parcela de tierra de huerta, sita en término de Benetússer, partida (...), de cinco hanegadas treinta brazas y media de superficie, equivalentes a cuarenta y dos áreas noventa y siete centiáreas veinticinco decímetros cuadrados”, que es parte segregada de la finca 1.101. Dicha porción segregada, que constituyó la finca 3.317 en este Registro, se distribuyó entre los herederos del señor F. E., si bien, en el cuaderno particional se omitió toda referencia a la finca resto, así como a qué heredero se adjudicaba la misma.

Así, en el cuaderno particional solamente se inventarió y se repartió, por cuartas partes, la finca segregada, por su valor de 40.000 pesetas (por un valor de 10.000 pesetas para cada heredero). En ningún momento se incluyó (ni, obviamente, se valoró ni se adjudicó) el resto de la finca 1.101 tras la segregación.

Se presenta una instancia, firmada por don M. F. C. (que no es ninguno de los interesados en el título presentado), diciendo que se cometió un error al omitir esa finca. No se ha practicado la rectificación del título originario, ni la correspondiente adición de herencia.

Fundamentos de Derecho.

Se han apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, los siguientes defectos subsanables:

Único.

Como se ha puesto de manifiesto, entre otras, en la Resolución de 7 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la rectificación de los títulos requiere el consentimiento de todos los firmantes de los títulos rectificadas, o en su caso de sus herederos, no bastando únicamente el de las partes adquirentes en los distintos títulos (Resolución de 13 de abril de 2009). Esto es, al haberse advertido un error en el originario título de partición de herencia, dicho título deberá ser corregido, siendo necesaria la prestación de consentimiento por todas las partes contratantes – requisito necesario para la existencia y validez de los contratos, tal como resulta de los artículos 1259, 1254, 1261 y 1262 del Código Civil–.

En este caso, lo procedente, ante la omisión de una de las fincas y su reparto entre los herederos del señor F. E., será o bien rectificar el originario cuaderno particional, o bien efectuar una escritura de adición de herencia, con la finca omitida. En ambos casos, con la concurrencia de todos los herederos del señor F. E. o, si alguno ha fallecido, la de los herederos de los mismos (debiendo acreditarse la condición de tales herederos).

Son de aplicación los arts 1259, 1254, 1261 y 1262 del Código Civil, así como el artículo 153 del Reglamento Notarial.

Acuerdo.

Por todo ello, se acuerda suspender la inscripción del precedente documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Contra la presente nota de calificación (...)

Valencia, fecha indicada en la firma. La registradora Fdo. María Elena Moreno Romero Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Elena Moreno Romero registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 17 a día seis de agosto del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. F. C. interpuso recurso el día 20 de septiembre de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«1.º Legitimación para poder interponer recurso conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria y el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como heredero de P. F. C. conforme protocolo n.º: 2077 de fecha 29/12/2010 del Notario de Benetússer Tobías Calvo Escamilla, presentado en el Registro de la Propiedad de Valencia n.º 17: en fecha 10/01/2.011. En consecuencia, se cumple con la condición legal de representación que regula el artículo 1.259 que se menciona en la resolución de la Registradora.

2.º El artículo 1.254 de la Ley Hipotecaria que menciona la resolución suspensiva se cumple según lo manifestado en el “hecho 2.º” en especial en el tercer párrafo: “D. A., D. J., D. P. y doña C. F. C., ratifican así mismo, la aceptación de tal donación y renuncian a favor de su madre, y la cesión gratuita que a favor de esta hacen del usufructo vitalicio de todo cuanto adquieren en herencia por cualquier concepto; todo ello contenido en la expresada base Quinta del cuaderno”. También conforme al artículo 661 del Código Civil: “los herederos suceden al difunto por el hecho solo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones”, y una escritura pública tiene contenido veraz, con fuerza para probar la fecha de otorgamiento, las personas, los hechos y las declaraciones que las personas realicen.

3.º Respecto al artículo 1261 de la Ley Hipotecaria que aplica la Registradora en su resolución, se cumple al haber sido presentados testamento y últimas voluntades de R. F. E. junto al cuaderno particional, tal y como se menciona en el “hecho 3.º”. La escritura es un contrato traslativo del dominio porque facilita el título para la transmisión de la propiedad, y como queda expuesto en el hecho 2.º hubo consentimiento con la herencia de R. F. E. y la de M. C. F., ambas contenidas en el protocolo n.º: 47 de 07/01/1.966, resultando obvio el objeto del mismo y la obligación establecida y aceptada sobre los bienes que cada parte heredaba, en usufructo heredo la viuda y transmitió su parte de la sociedad conyugal en gananciales, que se extinguió, y en nuda propiedad heredaron los cuatro hijos.

4.º Respecto al artículo 1.262 en el que se basa la presente resolución que se recurre, el consentimiento queda manifiesto en el mencionado “hecho 2.º” en concreto en el punto III de la protocolización de cuaderno particional del documento aportado: “leída que les ha sido por mí, el Notario, el aludido cuaderno particional, lo encuentran en un todo conforme, por lo que aprueban y ratifican de nuevo su contenido, y de modo especial ratifican: Doña M. C. F., las donaciones que en la base Quinta del cuaderno hace de la nuda propiedad, reservándose el usufructo, de todo cuanto representa su participación en la extinguida sociedad conyugal, a favor de sus cuatro hijos A., J., P. y C. F. C., y la renuncia a favor de los mismos y a partes iguales, hace del legado del tercio libre que el causante le otorgó en su testamento.

Y D. A., D. J., D. P. y doña C. F. C., ratifican así mismo, la aceptación de tal donación y renuncian a favor de su madre, y la cesión gratuita que a favor de esta hacen del usufructo vitalicio de todo cuanto adquieren en herencia por cualquier concepto; todo ello contenido en la expresada base Quinta del cuaderno.”

5.º No fue aplicada la Ley Hipotecaria de modo correcto en las distintas tramitaciones administrativas que tuvieron lugar a tenor de los hechos expuestos, porque en ningún momento fue practicado trámite de subsanación relativo al hecho de que, practicada segregación en la finca 1.101, no haber incluido el resto en el inventariado de bienes, máxime cuando en el mismo acto se extingue la sociedad conyugal en régimen de gananciales; considerando el artículo 21.1 de dicha Ley y el artículo 22 sobre la responsabilidad del Notario por no haber incluido dicho resto, y del Registrador por no aplicar el artículo 19 para subsanar incidencias; implicando que no tenga lugar una situación de concordancia entre la realidad conforme a los bienes heredados de la sociedad conyugal en régimen de gananciales extinguida y el hecho de que conste

todavía inscrita la finca 1.101 en titularidad de dicha extinguida sociedad, considerando que ha tenido lugar un error material conforme al artículo 212 y que corresponde a la persona al cargo de Registro su rectificación según artículos 213, 296, Segundo y 298, todos ellos de la misma norma.

6.º Según el artículo 40.c de la Ley Hipotecaria, en inexactitud por nulidad o error de algún asiento, se rectificará por el Registro en la forma que determina el título VII. En esta resolución de suspensión debe ser tenido en cuenta el artículo 253.3 sobre responsabilidad en el procedimiento en su día aplicado, así como el artículo 296 y siguientes del título XII de la sección la sobre la responsabilidad del Registro.

7.º De los artículos 657 al 661 del título III “De las sucesiones” del Código Civil, en particular del último, se desprende que “los herederos suceden al difunto por el hecho solo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones”. Por tanto, como heredero de P. F. C., puedo solicitar que sea incluido el resto de la finca 1.101 como bien heredado en las hijuelas presentadas, por ajustarse a Derecho en términos hereditarios y ser su registro actual contrario a la realidad por la incidencia manifestada en los hechos expuestos.

Por lo que se solicita:

1.º Sea admitido el presente recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública como presentado en tiempo y forma, conforme los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y los artículos 325 y 326 de la Ley Hipotecaria.

2.º Se considere evidente que ha tenido lugar un hecho de omisión en la redacción del protocolo n.º: 47 responsabilidad del Notario y también otros por falta de requerimientos administrativos de subsanación por parte del Registro de la Propiedad de Valencia Norte en los diversos actos registrales que han tenido lugar, tanto para dicho protocolo como en sus hijuelas; error material que no implica ratificación o rectificación de asiento ni corrección de error descriptivo o de inexactitud que afecte a finca registral, sino incorporar los 1.038,41 m<sup>2</sup> del resto de la finca n.º: 1.101 en el inventariado de bienes en idénticas condiciones que la finca segregada y practicar la anotación correspondiente, por considerar que se debe asumir responsabilidad por haberse aplicado mal la normativa que regulaba dicha tramitación administrativa, al efecto de que exista coherencia registral para la finca 1.101 como parte que es de los bienes transmitidos por sociedad conyugal en régimen de gananciales, extinguida.

3.º Como heredero de P. F. C. junto a mi madre y hermanos, se solicita que sea incorporada la parte proporcional que le corresponde del resto de la finca n.º 1.101 en hijuelas presentadas ante el Registro de la Propiedad de Valencia n.º: 17, teniendo presente que heredó el 50 % de su hermana C. F. C.; por resultar evidente conforme a los hechos expuestos que debe ser asumido el error material cometido sobre no haber sido incluido el resto de la finca n.º: 1.101 tras la última segregación como bien inventariado al no haberse practicado trámite de subsanación alguno, tanto en la inscripción del protocolo n.º: 47 de 07/01/1.966 del Notario de Valencia Ramón Herrán de las Pozas como en las cuatro hijuelas emitidas y presentadas ante dicho Registro en diferentes fechas, ni tan siquiera en el acto de anotación sobre extinción del manifiesto vitalicio de fecha 10/10/2.002 fue practicado requerimiento cuando todavía vivían tres de los herederos y hubieran podido ellos mismos, en común, atenderlo de haber sido cursado.

4.º Se solicita que la herencia que corresponde a P. F. C. de ½ del resto de la finca n.º: 1101 de 1.038 41 m<sup>2</sup> por partes iguales e indivisas conforme consta en el cuaderno particional de R. F. E. con protocolo n.º: 47 para la finca n.º: 3.317, sea incorporado a la herencia con n.º: de protocolo 2.077 de fecha 29/12/2.010 de sus herederos.»

## IV

Mediante escrito, de fecha 4 de octubre de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario sustituto (notario archivero) en el protocolo del notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1259, 1254, 1261 y 1262 del Código Civil; 1.3.º, 20, 38, 97, 198 y 199 y 203 de la Ley Hipotecaria; 153 del Reglamento Notarial; 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, 5 de julio y 29 de noviembre de 2018 y 22 y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de enero, 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020, 3 de febrero, 16 de junio y 22 de noviembre de 2021, 26 de abril de 2022 y 11 de mayo de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de protocolización de cuaderno particional con una instancia solicitando su rectificación, en los que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– En la escritura de fecha 7 de enero de 1966, se protocoliza un cuaderno particional, en el que en el apartado segundo del inventario del cuaderno consta lo siguiente: «parcela de tierra.–huerta, sita en término de Benetúser, partida (...), de cinco hanegadas treinta brazas y media de superficie, equivalentes a cuarenta y dos áreas noventa y siete centiáreas veinticinco decímetros cuadrados, que linda (...) La parcela descrita en este número es parte segregada y como parcela independiente se solicita del señor Registrador de la propiedad de Valencia Norte se inscriba (...)». A continuación, se describe la finca matriz de la que se segrega, que es la registral 1.101, de carácter ganancial. Dicha porción segregada constituyó la finca registral 3.317 y se adjudicó a los herederos. En el cuaderno particional no hay referencia a la finca resto, ni adjudicación de la misma.

– Mediante instancia de fecha 2 de julio de 2024, se solicita «sea subsanado en las cuatro hijuelas que se aportan el error manifiesto relativo a la omisión del resto de la finca registral: 1101 que quedó una vez realizada la quinta y última segregación» en el cuaderno particional, a los efectos de que «los herederos de cada hijuela puedan proceder a actualizar la titularidad cuando lo estimen conveniente».

La registradora señala como defecto que, al haberse advertido un error en el originario título de partición de herencia, dicho título deberá ser corregido, siendo necesaria la prestación de consentimiento por todas las partes; por tanto, lo procedente sería o bien rectificar el originario cuaderno particional, o bien otorgar una escritura de adición de herencia, con la finca omitida, pero en ambos casos con la concurrencia de todos los herederos o, si alguno ha fallecido, la de los herederos de los mismos (debiendo acreditarse la condición de tales herederos).

El recurrente alega lo siguiente: que en la inscripción anterior ha tenido lugar un error material «conforme al artículo 212 y que corresponde a la persona al cargo de Registro su rectificación», y que ha tenido lugar una omisión en la redacción del protocolo, que es responsabilidad del notario y también otros por falta de requerimientos administrativos de subsanación por parte del Registro.

2. Previamente, en cuanto a la manifestación en la calificación de que quien suscribe la instancia no es ninguno de los interesados en el título presentado, posteriormente aclara la registradora en su informe que «no cabe duda de la legitimación

del recurrente para la interposición del recurso de conformidad con el artículo 325 de la Ley Hipotecaria», por lo que se admite legitimación para la interposición del mismo.

En cuanto a la documentación aportada por el recurrente junto con el escrito de interposición del recurso, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto de los documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido, y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

Respecto a las peticiones del recurrente en su escrito de interposición de recurso, conviene recordar que el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de subsanar o completar un título, o formular una adición a la adjudicación de herencia ya otorgada, siendo esto lo solicitado en el propio escrito de recurso, escrito que puede rebatir los defectos relacionados en la calificación recurrida, pero no pedir que la Resolución que cause el expediente los subsane, sin perjuicio de que pueda este Centro Directivo sugerir la forma de subsanación.

3. Alega el recurrente, por un lado, que se ha producido un error material en la inscripción que se practicó en su día en el Registro y que «corresponde a la persona al cargo de Registro su rectificación»; y, por otro lado, alega que existe una inexactitud del Registro causada por el error en el título.

En cuanto a la primera alegación, toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del 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). Por ello, como se 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 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.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla 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.

Así pues, los supuestos de inexactitud registral pueden venir motivados bien por la existencia de errores materiales, o bien por errores 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 en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el 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 señala 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, en los errores de concepto 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.

En el supuesto concreto, alega el recurrente y resulta, a la vista de lo expuesto, que estamos ante un error material procedente de un defecto del título, por lo que no procede plantear si la persona a cuyo cargo está el Registro debe subsanar o no el asiento.

4. Así, debe analizarse la segunda alegación del recurso, que coincide con el defecto señalado, esto es, la inexactitud del Registro causada por el error en el título. 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 doscientos treinta y ocho 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».

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.

5. Si, como se expresa en la instancia, se produjo un error en el título al omitir el resto tras la segregación, se trata de un defecto o error en dicho título al 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».

6. 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, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

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 rectificada. 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 otorgantes o sus herederos siendo, como bien señala la registradora, es necesario rectificar el originario cuaderno particional, o bien otorgar una escritura de adición de herencia respecto de la finca omitida, pero en ambos casos con la concurrencia de todos los herederos o, si alguno ha fallecido, la de los herederos de los mismos, acreditando estos su condición de tales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 10 de diciembre de 2024.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.