

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**2750** *Resolución de 15 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Xirivella, relativa a un testimonio emitido por letrada dimanante de un procedimiento de formación de inventario de bienes del régimen económico-matrimonial.*

En el recurso interpuesto por doña P., don J. L. y doña M. D. T. S. contra la calificación realizada por la registradora de la Propiedad interina de Xirivella, doña Paula Chust Mares, relativa a un testimonio emitido por letrada dimanante de un procedimiento de formación de inventario de bienes del régimen económico-matrimonial.

#### Hechos

I

En testimonio expedido por doña R. C. S., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Mislata, se incorporaba auto, fechado el día 27 de octubre de 2023, dimanante del procedimiento de formación de inventario de bienes del régimen económico-matrimonial número 329/2023, por el que se acordaba «homologar la transacción solicitada por las partes y en los términos expuestos en los antecedentes de esta resolución».

En los antecedentes constaba el cuaderno particional correspondiente a la herencia causada por fallecimiento de doña C. S. L. que, en su apartado quinto, formalizaba las adjudicaciones y «en pago de sus respectivas cuotas, se adjudica: (...) 2) A la hija D.<sup>a</sup> P. T. S.: Una octava parte indivisa, en nuda propiedad, de los bienes inventariados con los números 1 al 7 (...) 3) a la hija D.<sup>a</sup> D. T. S.: Una octava parte, indivisa en nuda propiedad, de los bienes inventariados con los números 1 al 7 (...) 4) Al hijo D. J. L. T. S.: Una octava parte indivisa, en nuda propiedad, de los bienes inventariados con los números 1 al 7 (...) 5) A la hija D.<sup>a</sup> M. D. T. S.: Una octava parte indivisa, en nuda propiedad, de los bienes inventariados con los números 1 al 7» (la finca objeto de este expediente es la inventariada en el número 1).

A continuación, se expresaba que las partes habían alcanzado un acuerdo, en aplicación de la disposición testamentaria establecida en el testamento de doña C. S. L. «de la cautela preventiva en el art. 820, párrafo 3.º del Código Civil, consistente en que doña D. T. S.» recibiría en metálico una cantidad en pago de su cuota hereditaria y finalmente que, comprobada la coincidencia de la adjudicaciones con el caudal inventariado, daban por finalizadas las operaciones.

Se acompañaba al documento judicial un escrito del presentante en el que manifestaba que, en la inscripción 5.<sup>a</sup> practicada en el Registro de la Propiedad por herencia de doña C. S. L., existía el error de constar doña D. T. S. pues, según el documento judicial, recibió su parte en la herencia en metálico.

## II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Xirivella, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción/anotación ordenada, conforme al siguiente documento, hechos y fundamentos de Derecho:

## Documento:

Naturaleza docto.: Certificación expedida el día trece de diciembre del año dos mil veintitrés, Mislata, Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Mislata, número de procedimiento Formación de inventario de bienes del régimen económico matrimonial número 329/2023, en unión de instancia privada que se dirá.

## Hechos:

Primero. En instancia suscrita el 7 de octubre de 2024 por don E. T. G., letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia, actuando en representación de D.ª P., M. D. y J. L. T. S., se solicita la rectificación de los libros del registro en cuanto a la inscripción practicada en virtud del auto de 27 de octubre de 2023, 364/23, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Mislata -por el que se homologaba el acuerdo y/o convenio de transacción judicial alcanzado con motivo de la herencia de doña C. S. L.

Segundo. Copia autorizada de la citada instancia se presentó en este Registro causando el asiento 865 el Diario 2024.

## Fundamentos de Derecho

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

Único. Analizado el documento presentado, así como el título en virtud del cual se solicita la rectificación, no puede entenderse que del mismo resulte una adjudicación hereditaria en los términos instados; esto es, no resulta que la finca registral se adjudique a doña P., doña M. D. y don J. T. S., por terceras partes indivisas (en cuanto a una mitad indivisa).

Así pues, en el apartado 5.º adjudicaciones del cuaderno particional que judicialmente se aprueba, se establece literalmente

“en pago de sus respectivas cuotas, se adjudica: (...)

- 2) a la hija D.ª P. T. S. una octava parte indivisa en nuda propiedad (...)
- 3) a la hija D.ª D. T. S. una octava parte indivisa en nuda propiedad (...)
- 4) al hijo D. J. L. T. S. una octava parte indivisa en nuda propiedad (...)
- 5) a la hija D.ª M. D. T. S. una octava parte indivisa en nuda propiedad (...)

Cierto es que continúa dicho apartado haciendo referencia al pago en metálico en favor de D.ª D. T. S. puesto que “las partes han alcanzado un acuerdo, en aplicación de la disposición testamentaria establecida en el testamento de D.ª C. de la cautela preventiva en el art. 820, párrafo 3.º del Código Civil (...)”

No obstante, de dicho pago no resulta una modificación en las adjudicaciones previamente estipuladas no realizándose, en ningún momento, una partición que atribuya la nuda propiedad en favor de doña P., doña M. D. y don J. T. S., por terceras partes indivisas (en cuanto a la mitad indivisa objeto de adjudicación) siendo necesario, en caso de ser este el acuerdo alcanzado, que del título resulte la adjudicación de los bienes hereditarios tal y como se pretende que accedan a los libros del registro - sin que dichas adjudicaciones puedan ser objeto de interpretación.

Así pues, y de conformidad con 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.

Artículo 1061 Código Civil.

En la partición de la herencia se ha de guardar la posible igualdad, haciendo lotes o adjudicando a cada uno de los coherederos cosas de la misma naturaleza, calidad o especie.

Artículo 1068.

La partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados.

Acuerdo

Se acuerda suspender la inscripción de la precedente escritura, por las causas y en los términos expresados en esta nota de calificación; asimismo, se hace constar que no se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículos 42.9.º y 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria).

Contra la presente nota de calificación (...).

Fdo: Paula Chust Mares.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Chust Mares registrador/a interino/a de Registro de Xirivella a día quince de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña P., don J. L. y doña M. D. T. S. interpusieron recurso el día 23 de octubre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos.

«Hechos

Primero. Dña. C. S. L., falleció en Valencia, el día 25 de octubre de 2022, en estado de casado en únicas nupcias con D. A., y de cuyo matrimonio dejó para sucederle a sus cuatro citados hijos D.ª P., D.ª D., D. J. L., D.ª M. D. Se acredita dicho fallecimiento con el certificado de defunción.

El causante otorgó testamento abierto el día 3 de marzo 1985, ante el Notario de D. Miguel Estrems Vidal, bajo el número 166 de su protocolo.

II) En dicho testamento se otorgaron las siguientes disposiciones de última voluntad del causante:

“1. Lega a su esposo el usufructo universal vitalicio de su herencia, con dispensa de fianza, y facultad para que por sí mismo tome posesión del legado, y ello con cautela preventiva en el art. 820, párrafo 3.º del Código Civil.”

2. "Instituye herederos universales de todos sus bienes, derechos y acciones, instituye herederos por partes iguales a sus nombrados cuatro citados hijos llamados P. D., A. y J. L. T. S."

Segundo. D.<sup>a</sup> D. T. S., al exigir sus derechos hereditarios de la herencia de su madre, Dña C. S. L., las partes alcanzaron un acuerdo, en aplicación de la disposición testamentaria establecida en el testamento de D.<sup>a</sup> C. de la cautela preventiva en el art. 820, párrafo 3.º del Código Civil, consistente en: (copia literal del auto).

Civil, consistente en que doña D. T. S. las acepta en pago de su cuota hereditaria la cantidad de diecinueve mil quinientos euros (19.500,00€) que se abonará en [sic] Con el pago de la cantidad de diecinueve mil quinientos euros (19.500,00 €), D.<sup>a</sup> D. T. S. queda saldada y pagada su cuota hereditaria y cuantos derechos les corresponden, en el presente cuaderno particional respecto de la herencia de D, C. S. L., sin que tengan que hacerse reclamación alguna entre sí, por ningún concepto.

Tercero. fallecidos los progenitores de mis representados, se procedió a la inscripción la adjudicación por herencia de sus padres, la finca en C/ (...) Valencia, inscrita en el Registro de la Propiedad de Xirivella, Finca 10060, Inscripción 5.<sup>a</sup>, practicada con fecha de 7 de julio de 1980, al Tomo 1817, Libro 129, Folio 154, referencia catastral 1516702YJ2711N0003KU

Cuarto. Por error de la Sra. Registradora, inscribió la octava parte indivisa de la nuda propiedad a nombre D.<sup>a</sup> D. T. S., cuando la recibió en metálico lo que le correspondía de la herencia de su madre Dña C. S. L., cuando existe un acuerdo que fue homologado y aprobado judicialmente, por el cual D. quedo saldada y pagada su cuota hereditaria y cuantos derechos le correspondían de la herencia de su madre sin nada más que reclamar.

Quinto. Que habiendo detectado en la inscripción el error, consistente en haber incluido en la inscripción a D. T. S., se presentó escrito de subsanación conforme a lo dispuesto en el art. 40 de la Ley Hipotecaria, (que establece que la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.) Consentimiento que Dña. D. se niega.

Sexto. Que la Sra. Registradora resuelve no practicar la inscripción/anotación ordenada, por el motivo, "no resulta que la finca registral se adjudique a doña P., doña M. D. y don J. T. S., por terceras partes indivisas (en cuanto a una mitad indivisa)"

Séptimo. Entendemos, todo sea dicho con el debido respeto, que la resolución Judicial (auto 364/2023) Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia e Instrucción n.º 1 de Mislata) deja constancia que Da. D. T. S. recibió en metálico lo que le correspondía por herencia de su madre sin nada más que reclamar y por ello no le pertenece octava parte indivisa de la nuda propiedad de la herencia de su madre Dña. C. S.

Octavo. Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 40 Ley Hipotecaria, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones por tanto, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por el Sra. Registradora.

Sin embargo, a juicio de esta parte, los motivos esgrimidos por la Sra. Registradora no justifican en ningún caso su negativa a Inscribir por terceras partes indivisas de la herencia de su madre a doña P., doña M. D. y don J. T. S., y ante la negativa de consentimiento de Dña. D. no queda otra que hacer valer la eficacia jurídica de la resolución judicial.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

– Artículos 40 de la Ley Hipotecaria.

Conforme a lo dispuesto en el art. 40 de la Ley Hipotecaria Errores materiales o de hecho y aritméticos: Los errores materiales, de hecho o aritméticos en los asientos registrales, siempre que resulten de manera clara de los documentos que motivaron el asiento o de documentos complementarios de carácter fehaciente, podrán rectificarse en cualquier momento a instancia del interesado, mediante solicitud dirigida al Registrador, quien resolverá motivadamente.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, e inscribir por terceras partes indivisas la nuda propiedad (en cuanto a una mitad indivisa) de la herencia de su madre Dña. C. S. L. a favor de los hijos doña P., doña M. D. y don J. T. S., teniendo en cuenta que Dña. D. T. S. ya recibió en metálico lo que le correspondía por los derechos sucesorios de su madre, tal y como se recoge en el meritado auto 364/2023 Juzgado de la Instancia e Instrucción n.º 1 de Mislata.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 11 de noviembre de 2024, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1061 y 1068 del Código Civil; 1, 9, 18, 39, 40, 210, 211, 212, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria; 51, 78 y siguientes y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999; 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, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 15 de septiembre de 2015, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de marzo de 2024.

1. El presente expediente tiene por objeto resolver si resulta procedente el procedimiento previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria para rectificar la inscripción una partición hereditaria ya practicada. Conforme al anterior relato fáctico se presenta nuevamente la homologación del acuerdo transaccional solicitando la rectificación de la inscripción por entender, tres de los adjudicatarios, que la registradora cometió un error al practicar el asiento registral, ya que la misma debiera hacerse a su favor, sobre la indicada participación, por terceras partes, sin que a la cuarta adjudicataria le corresponde ningún derecho en esa finca, al constar en el documento un pacto por el cual recibe en metálico una cantidad de dinero en los términos que constan anteriormente. Dicha pretensión no se corresponde con la propia adjudicación homologada en la que, sin perjuicio de la compensación en metálico, se adjudica la mitad indivisa de la finca en nuda propiedad por cuartas partes iguales entre los cuatro herederos testamentarios.

Frente a ello, la registradora califica negativamente dicha solicitud al expresar que no resulta del documento judicial presentado la adjudicación en tales términos.

2. Tratándose de un supuesto en que consta el documento previamente inscrito, hay que partir del principio de salvaguardia de los tribunales de los asientos registrales previsto en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, al establecer que «los asientos del Registro practicados en los libros 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».

Expresándose por los recurrentes la existencia de un error en la inscripción, la rectificación del mismo, en caso de existir, debe efectuarse conforme a lo previsto en el

artículo 40 de la Ley Hipotecaria que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro. 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, como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo (vid. Resoluciones en los «Vistos»).

Para mayor claridad hay que distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al folio registral cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia.

A su vez, los errores deben clasificarse entre materiales y de concepto. En tal sentido, conforme a los artículos 211 y 212 de la Ley Hipotecaria, son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto, previendo un distinto procedimiento de rectificación según si se trata de uno u otro error.

En el presente caso, puesto que las adjudicaciones se han inscrito según el sentido literal del documento judicial presentado, no nos encontramos, de manera indubitada, ante un error material.

La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del Registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «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», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al formular la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria -en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional- afirmando que «a sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el Registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada».

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (cfr. 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos 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.

En el presente supuesto parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados es requisito indispensable para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, si la inexactitud no 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, sino que 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 todo caso, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

En este sentido el artículo 219 de la Ley Hipotecaria establece que «los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia judicial».

Por tanto, si el error proviene, no del traslado del título al registro si no del propio título, conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria «la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

3. Pues bien, en el presente caso, entienden los recurrentes que el documento judicial se inscribió de manera errónea por la registradora, y que debió haberse inscrito por terceras partes, en cuanto a una mitad en nuda propiedad, como consecuencia del pacto que consta en el documento presentado, lo que implicaría la existencia de un error en la inscripción. No obstante, tiene razón la registradora al expresar que la adjudicación, en los términos solicitados, no resulta del título presentado donde se adjudica la participación indicada por iguales partes a los cuatros hijos tal y como consta inscrito.

Si bien es cierto que, además, consta un pacto de pago en metálico a una de las interesadas, no se expresa en el título qué efecto atribuyen las partes a dicho pacto en las adjudicaciones formalizadas, ni deja sin efecto la partición previamente acordada, sin resultar procedente tal interpretación o deducción ni por el funcionario calificador ni por esta Dirección General, excediendo el propio ámbito objetivo del recurso gubernativo.

Por tanto, la rectificación del Registro, no resultando claramente de los asientos del registro ni del documento presentado requerirá, en su caso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria la aclaración del título aportado con el consentimiento de los interesados, o, en su caso, resolución judicial pues, tal y 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y ratificar la calificación impugnada.

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, 15 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.