

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3312 *Resolución de 15 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de El Vendrell nº 3, por la que no se practica una rectificación de una inscripción del Registro solicitada mediante instancia.*

En el recurso interpuesto por don J. M. P. A. contra la calificación del registrador de la Propiedad de El Vendrell número 3, don Sergio Mengod Esteve, por la que no se practica una rectificación de una inscripción del Registro solicitada mediante instancia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Amador López Baliña de fecha 5 de noviembre de 2012, con el número 2.993 de protocolo, se otorgaron las operaciones de aceptación y adjudicación de la herencia ocurrida por el óbito de doña M. P. A. R. En la escritura se expone que entre los herederos hubo un pleito de división de la herencia, que concluyó con la presentación de un acuerdo transaccional que fue homologado judicialmente por auto, de fecha 2 de febrero de 2012, por el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Barcelona, en virtud del cual se declaró finalizado el proceso y el archivo de las actuaciones judiciales.

Los bienes fueron adjudicados en la forma convenida por las partes conforme el acuerdo transaccional citado, que se incorpora a la escritura. Dos de las fincas del inventario, situadas en El Vendrell, fueron adjudicadas por terceras e iguales partes y los comparecientes, «de conformidad con lo ordenado por su madre y causante en su testamento y lo ratificado en el Acuerdo Transaccional homologado judicialmente, pactan que, una vez otorgada la escritura de división horizontal, la planta primera de dicho edificio se adjudicará en pleno dominio a doña M. A. P. A., la planta segunda a doña M. P. P. A., y la planta tercera a don J. M. P. A., quedando la planta baja del mismo, a favor de los tres hermanos por terceras e iguales partes».

La citada escritura causó inscripción de las citadas fincas en el Registro de la Propiedad de El Vendrell a favor de dos de los tres hermanos a razón de una tercera parte cada uno de ellos y no se inscribió la de don J. M. P. A. por no haber sido solicitada ésta.

Por instancias privadas, de fechas 1 de octubre y 17 de noviembre de 2015, se solicitó, por don J. M. P. A., rectificación de del asiento registral practicado en base al título de herencia referenciado antes.

II

La referida instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de El Vendrell número 3 el día 17 de noviembre de 2015, siendo objeto de calificación negativa de la misma fecha, notificada el día 18 de noviembre de 2015 y, que, a continuación, se transcribe: «No cabe practicar rectificación alguna de las inscripciones practicadas en virtud de escritura de aceptación de herencia ante don Amador López Baliña el día 5 de noviembre de 2.012. En virtud de dicha escritura y conforme a la solicitud de las interesadas se inscribió, entre otras fincas que ahora no interesa, la registral 153 del término de El Vendrell en proporción de 1/3 parte a favor de Doña M. A. P. A. y otra 1/3 parte a favor de Doña M. P. P. A., quedando pendiente de inscribir la otra tercera parte a favor de don J. P. A. por no haberse solicitado. No procede rectificar dichos asientos al ser conforme con la adjudicación realizada en la escritura donde expresamente dice “y los hermanos J. M., M. P.

y M. A. P. A. se adjudican para sí el resto de bienes en la siguiente proporción; (...) 2.–Y por terceras e iguales partes... 2.2. El edificio sito en Vendrell,, registral 153”. En cualquier caso además de que la inscripción es conforme al tenor literal de la escritura no cabría una eventual rectificación sin el consentimiento de los dos titulares registrales. Por lo demás en la escritura se establece una obligación de los herederos de dividir horizontalmente la registral 153 y realizar las adjudicaciones pertinentes, sin que dicha escritura de división horizontal se haya presentado a inscripción en este Registro. De la propia escritura se deduce esa obligación futura “pactan que una vez otorgada escritura de división.... se adjudicará...”, por lo que se ve claramente una obligación de carácter personal que no accedió ni debió acceder al Registro como se recoge expresamente en el art. 9 Reglamento Hipotecario al no haberse garantizado con ninguna garantía real para asegurar su cumplimiento. Así pues de conformidad con dichos artículos 9 RH no procede hacer constar dicha obligación ni procede rectificación alguna de los asientos practicados. Fundamentos de Derecho Art. 11, 18, 19, 20 21 de la Ley Hipotecaria. Art. 9 RH RDGRN 12-3-1864; 6-2-1909; 8-3-1965; 25 -11-1998; 13-4-2003; 5-6-2003 entre otras. Por ello, se suspende la inscripción solicitada. No procede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el art. 323, 1º de la Ley Hipotecaria. Las calificaciones negativas del Registro podrán (...) El Vendrell, a 17 de Noviembre de 2.015. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

El día 18 de diciembre de 2015, don J. M. P. A. interpuso recurso contra la calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.–Que el registrador ha hecho la inscripción en base a la mera literalidad de la escritura y no conforme a los acuerdos que habían alcanzado las partes en la transacción; Segundo.–Que el acuerdo entre los herederos debe ser unánime y, sin embargo, el registrador inscribió a falta del consentimiento de uno de los interesados (sic); Tercero.–Que las adjudicaciones no se realizaron conforme la voluntad de la causante, que era que se adjudicase a cada uno de ellos determinados pisos; Que no se ha tenido en cuenta el contenido del testamento en las adjudicaciones que se efectuaron en la herencia, y Que, en consecuencia, se ha producido un error de concepto en la inscripción ya que no coincide con el título y altera o varía su sentido, y Cuarto.–Que debe ser inscrito el pacto para evitar problemas de las situaciones de trascendencia real frente a terceros, y Que lo procedente en el orden registral es recoger las limitaciones que derivan de la adquisición sucesoria en el momento de practicar las inscripciones de las adjudicaciones hereditarias.

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de diciembre de 2015, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 11, 18, 19, 20, 21, 40 y 216 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 9 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 1965, 25 de noviembre de 1998, 7 de octubre de 2002, 13 de abril y 5 de junio de 2003, 14 de marzo de 2007, 23 de diciembre de 2008, 5 de enero y 20 de septiembre de 2010, 29 de febrero y 3 de mayo de 2012, 6 de septiembre de 2013, 8 de abril de 2014, 15 de septiembre de 2015 y 8 de enero de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si se puede rectificar un asiento de inscripción de una escritura de adjudicación de herencia en la que concurrieron las circunstancias siguientes:

- En la escritura se hizo la adjudicación de las viviendas de un edificio, finca registral 153, por terceras partes iguales entre los herederos.
- La inscripción de la partición y de las adjudicaciones se practicó únicamente a favor de dos de los herederos (en cuanto a una tercera parte indivisa cada uno) por cuanto el tercer heredero no solicitó que se practicara inscripción alguna de su tercera parte indivisa.
- En la escritura de partición existe un compromiso entre los herederos, consecuencia de una transacción, de adjudicar las fincas en una futura división horizontal adjudicándolas de una manera determinada.

Se presenta ahora la escritura junto con instancia suscrita por el tercer heredero que no es titular registral, solicitando se rectifique la inscripción practicada por haberse omitido en la misma la obligación de adjudicar las fincas en una futura división horizontal de una determinada manera.

El registrador señala que la inscripción es conforme con lo establecido literalmente en la escritura y que la obligación contraída es una obligación de carácter personal que no accedió ni debió acceder al Registro, al no haberse garantizado con ninguna garantía real para asegurar su cumplimiento.

El recurrente alega, resumidamente, que la inscripción se ha hecho conforme el literal de la escritura sin tener en cuenta la verdadera voluntad del causante; que no refleja el contenido del testamento; que, por lo tanto, se trata de un error de concepto y que debe ser inscrito el pacto para evitar problemas de situaciones de trascendencia real frente a terceros, y que lo procedente en el orden registral es recoger las limitaciones que derivan de la adquisición sucesoria en el momento de practicar las inscripciones de las adjudicaciones hereditarias.

2. 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 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, 27 de marzo y 15 de septiembre 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: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley. En este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivada por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII.

Se entiende que se comete error de concepto, según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero significado.

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 rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene». Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. En el presente expediente, el recurrente afirma que se ha producido un error de concepto. Pero resulta evidente, de acuerdo con lo expuesto, que el recurso no puede prosperar, pues como ha quedado expuesto para rectificar el error de concepto es requisito imprescindible el consentimiento unánime de todos los interesados y del registrador, consentimiento que en este caso no concurre, o, en su defecto, resolución judicial, que tampoco se ha producido.

5. Tiene igualmente razón el registrador cuando manifiesta que en cuanto a la pretensión del recurrente de que se rectifique el Registro para que se haga constar una obligación que afecta a los herederos en la práctica de una futura división horizontal y adjudicación de las entidades resultantes de la misma, el artículo 9 del Reglamento Hipotecario determina que no son inscribibles la obligación de constituir el dominio o derecho real sobre cualquier inmueble o la de celebrar en el futuro contratos ni cualesquiera otras obligaciones o derechos personales sin perjuicio de que se inscriba en cada uno de estos casos la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento.

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, 15 de marzo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.