

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 5511** *Resolución de 16 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Las Rozas de Madrid n.º 1, por la que se deniega la rectificación de un asiento de cancelación solicitada mediante instancia privada en la que se alega la existencia de error en la práctica de dicho asiento.*

En el recurso interpuesto por don J. I. B. B. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 1, don Manuel Antonio Hernández-Gil Mancha, por la que se deniega la rectificación de un asiento de cancelación solicitada mediante instancia privada en la que se alega la existencia de error en la práctica de dicho asiento.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Las Rozas de Madrid el día 3 de julio de 1969 ante el Notario de Collado Villalba, don Carlos Prieto de Arozarena, número 440 de su protocolo, fueron aprobadas y protocolizadas las operaciones particionales al óbito de doña A. R. B., fallecida en Las Rozas de Madrid el 12 de enero de 1967. Dicha escritura fue subsanada por otra otorgada en Collado Villalba ante el mismo notario el 2 de octubre del mismo año, número 680 de su protocolo. En estas operaciones particionales, entre otras disposiciones que no interesan, se adjudicó a la hija y heredera doña P. B. R., en pago de su mejora, la finca número 5.429 del Registro de la Propiedad de las Rozas de Madrid sometida a una sustitución fideicomisaria a favor de los tres hermanos de doña P. B. R. (I. B. R., F. B. R. y A. B. R.) o sus sobrinos carnales, sujeta a la doble condición de que la referida P. B. R. falleciera sin descendencia, y los hermanos o hijos de los mismos la sobrevivieran.

Doña P. B. R. falleció en Madrid el día 18 de junio de 1999, en estado de viuda y sin descendencia. A su fallecimiento, la situación era la que sigue: don F. B. R. falleció el 7 de febrero de 1982, sobreviviéndole dos hijos, don F. B. S. J. y doña M. P. B. S. J.; don I. B. R. falleció el 2 de febrero de 1998, sobreviviéndole un hijo, don J. I. B. B., y doña A. B. R. vive. Todos estos extremos, así como el cumplimiento de las condiciones sobre las que pendía la efectividad de la sustitución fideicomisaria testamentariamente establecida por la causante, doña A. R. B., fueron acreditados por medio de acta de notoriedad iniciada en Las Rozas de Madrid, por el notario de dicha localidad, don Andrés Campaña Ortega, el día 8 de septiembre de 2000, bajo el número 2.068 de protocolo, y concluida el día 26 de septiembre de 2000, declarando el notario la procedencia de la sustitución fideicomisaria a favor de doña A. B. R., don J. I. B. B., don F. B. S. J. y don P. B. S. J., como hermana y sobrinos, respectivamente de doña P. B. R. Dichos documentos fueron presentados en el Registro causando la inscripción primera de la finca registral 5.429, inscrita al folio 32, tomo 908, libro 74 del Registro de la Propiedad de Las Rozas, cuyo tenor literal es el siguiente: «Rústica: Tierra en término de Las Rozas, al sitio ..., de treinta y cuatro áreas cuarenta y ocho centiáreas de extensión superficial. Linda: Norte, calle...; Este, erial de herederos de M. P., hoy J. F. C.; oeste, I. B. R.; y sur, parcela adjudicada a don I. B. R. Esta finca así descrita es parte segregada por división de la inscrita con el número 1.596, al folio 173 del tomo 484, libro 28 de Las Rozas. Sin cargas. Valorada en dos mil pesetas. Doña A. R. B. adquirió la finca matriz citada por herencia según la inscripción 2ª de dicho número. La misma señora falleció en Las Rozas el doce

de enero de mil novecientos sesenta y siete, bajo testamento. En la partición de los bienes practicada por escritura otorgada en Las Rozas el 3 de julio de 1969, ante el notario de Collado Villalba, don Carlos Prieto de Arozarena, subsanada por otra otorgada en Collado Villalba el 2 de octubre de ese año ante el mismo notario, la finca de este número previa división de la matriz que se solicita, ha sido adjudicada a la hija de la causante doña P. B.R. en parte de pago de su mejora y con la limitación impuesta por la causante que si la misma doña P. B. R. fallece sin descendencia, pasarán los bienes a sus hermanos D. F., A. I. B. R. o a los sobrinos carnales de la misma señora. En su virtud inscribo a favor de doña P. B. R. su título de herencia de la finca de este número con la limitación antes expresada (...)».

Mediante escritura otorgada en Madrid, el día 5 de febrero de 2002, ante el Notario don Carlos Pérez Baudín, los sobrinos de doña P. B. R., esto es, don J. I. B. B., don F. B. S. J. y doña M. P. B. S. J., renunciaron a las cuatro sextas partes que les correspondía, en virtud de la sustitución fideicomisaria condicional, sobre las fincas registrales números 28.992 a 29.007; 29.009 a 29.013 y 29.015, quedando extinguida la carga de la sustitución fideicomisaria, si bien sólo en cuanto a las referidas cuatro sextas partes. Expresamente se declara en dicha escritura que la renuncia no se extiende en ningún caso al gravamen fideicomisario que pesa sobre las fincas registrales números 19.862, 29.008 y 29.014. El origen de estas fincas registrales mencionadas es el que se explica a continuación.

Mediante escritura pública otorgada en Madrid el 20 de octubre de 1987, ante el notario don Francisco Castro Lucini, doña P. B. R. vendió la aludida finca 5.429 a «S. Ferrero, S.A.», haciendo constar la superficie registral, es decir, la superficie de 34 áreas, 78 centiáreas y no la de 1.902,12 metros cuadrados que era la real, según manifiestan los interesados en la escritura. En la inscripción de esa compraventa, que era la segunda de dicha finca, el registrador, por error, hizo constar que la misma se encontraba libre de cargas y, por tanto, no hizo referencia a la sustitución fideicomisaria condicional a que estaba sometida la misma.

A su vez, «S. Ferrero, S.A.», vendió esa finca a «Promociones Inmobiliarias Las Rozas, S.A.», mediante escritura otorgada en Salamanca, el 21 de diciembre de 1987, ante el notario don Santiago Santero Dueñas, compraventa que causó la inscripción tercera de esa finca y en la que también, por error, el registrador no hizo constar tampoco la existencia de la sustitución fideicomisaria condicional.

Enterado de esas transmisiones de la aludida finca 5.429, como libre de cargas, don I. B. R., hermano de doña P. B. R., como heredero fideicomisario inició ante el Juzgado de Primera Instancia de San Lorenzo de El Escorial, juicio declarativo ordinario de menor cuantía contra doña P. B. R. y contra los adquirentes «S. Ferrero S.A.» y «Promociones Inmobiliarias Las Rozas, S.A.» El Juzgado de San Lorenzo de El Escorial desestimó la demanda, que fue apelada por don I. B. R. ante la Audiencia Provincial de Madrid, que en Sentencia de 18 de abril de 1994 estimó el recurso de apelación, revocó la resolución del Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Lorenzo de El Escorial, y estimando la demanda declaró: a) Que sobre la finca 5.429 del Registro de la Propiedad de Las Rozas, pendía una sustitución fideicomisaria condicional en favor de los hermanos de doña P. B. R., don F., doña A. y don I. B. R. o en favor de los hijos de éstos, sobrinos carnales de doña P., sometida a la condición de que doña P. falleciera sin descendencia, de modo tal que al fallecer ésta en tales condiciones sobreviviéndole alguno de los herederos fideicomisarios, procedería la resolución de las dos compraventas inscritas efectuadas a favor de los codemandados «S. Ferrero S.A.» y «Promociones Inmobiliarias Las Rozas, S.A.» b) Que procedía la rectificación del Registro de la Propiedad, y en concreto de las inscripciones segunda y tercera de la finca 5.429, en el sentido de que se hiciera mención en dichas inscripciones y se consignara expresamente la existencia a modo de carga de la sustitución fideicomisaria condicional hecha constar en la inscripción primera, que operaría, en su caso, como condición resolutoria. Contra esa Sentencia se interpuso por los demandados recurso de casación ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo

que, en otra de 28 de febrero de 1999 declaró no haber lugar al recurso, manteniendo en todas sus partes la Sentencia de la Audiencia Provincial.

Devueltos los autos al Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Lorenzo de El Escorial, la parte actora interesó la ejecución de la misma, a cuyo efecto el Juzgado expidió un mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad, acompañado de la Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Madrid antes aludida, y ordenando: a) la inscripción de la sustitución fideicomisaria condicional (a modo de carga), en las inscripciones segunda y tercera de la finca registral número 5.429; b) la inscripción de dicha sustitución fideicomisaria condicional (igualmente a modo de carga) en todas las posteriores inscripciones de la finca registral número 5.429, así como en todas las inscripciones de las diferentes fincas registrales que trajeran causa de la número 5.429 (por agrupación, división, segregación, etc.); c) que una vez practicada la inscripción de la mencionada sustitución fideicomisaria condicional, se pusiera en conocimiento de dicho Juzgado la relación de las inscripciones de la finca número 5.429, así como la relación de las inscripciones de cuantas otras fincas trajeran causa de aquella en las que se hubiera inscrito dicha carga.

El registrador de la Propiedad, interino por jubilación del anterior, con fecha 7 de septiembre de 1999 denegó la inscripción de la Sentencia por el argumento de que ninguno de los actuales titulares registrales de la finca en cuestión, ni de las diversas fincas que por diferentes alteraciones hipotecarias surgieron de ella, habían sido parte en el juicio que dio lugar a la Sentencia.

Contra dicha calificación del registrador de la Propiedad denegando la inscripción de la Sentencia se interpuso recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, quien falló desestimando el mismo y confirmando la calificación del registrador. Contra este fallo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid se presentó recurso de apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que mediante Resolución de 12 de julio de 2001 revocó tanto el Auto apelado como la Nota del registrador en los términos expresados en la Sentencia del Tribunal Supremo «sin necesidad del consentimiento de los titulares de derechos posteriores que forzosamente han quedar afectados por el contenido de los asientos vigentes».

Con esta finca 5.429, cuya superficie real era solo de 1.902'12 metros cuadrados aunque en el Registro figuraba con 3.448 metros cuadrados, las compañías adquirentes «S. Ferrero, S.A.», y «Promociones Inmobiliarias Las Rozas, S.A.», realizaron una serie de agrupaciones, segregaciones, transmisiones y opciones de compra. Con esas segregaciones, agrupaciones y ventas, así como con las edificaciones realizadas sobre la misma se agotaron los 1.902,12 metros cuadrados, que constituía, según los interesados, la superficie real de la finca. Sin embargo, y como consecuencia de que en el Registro de la Propiedad la finca objeto de esta escritura tenía una superficie registral de 3.448 metros cuadrados, al agrupar la misma «Promociones Inmobiliarias Las Rozas, S.A.», con la 8.978, constituyó la finca 19.862, dándole a toda ella una superficie registral de 3.550'20 metros cuadrados (inscripción primera). «Promociones Inmobiliarias Las Rozas, S.A.» (inscripción segunda de la aludida finca 19.862) vendió la misma a «Sánchez Ferrero y Revilla, S.A.», en escritura otorgada en Salamanca el 20 de febrero de 1990 ante su notario don Santiago Santero Dueñas, quien segregó de ella 1.564,78 metros cuadrados, pasando a ser la finca 27.196 del Registro, finca que «Sánchez Ferrero y Revilla, S.A.» vendió a «Nueva Ledesma, S.L.». Esta sociedad, transmitió esos 1.564'78 metros cuadrados (finca 27.196), a la Sociedad «Promociones y Construcciones 2000, S.A.», y a la Compañía «General de Estructuras, Obras y Cimentaciones, S.A.», por escritura otorgada en Las Rozas de Madrid, el 20 de octubre de 1993 ante su notario don Andrés Campaña Ortega. Estas dos últimas entidades segregaron de dicha finca 309 metros cuadrados y sobre el resto construyeron un edificio destinado a viviendas, garaje y cuartos trasteros que pasaron a formar fincas independientes con los números registrales 28.992 a 29.032, ambos inclusive. Todas estas viviendas, garajes y cuartos trasteros se vendieron por estas dos sociedades a distintos compradores. El registrador de la Propiedad de Las Rozas, en consonancia con la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo, y la Resolución

de la Dirección General de los Registros y del Notariado, inscribió la citada sustitución fideicomisaria condicional en la inscripción segunda y tercera de la finca registral 5.429, así como en todas las inscripciones de las finas registrales que trajeron causa de la misma, entre las que se encontraban la registrales 28.992 a 29.031, ambas inclusive.

Dicha escritura de renuncia fue objeto de inscripción por el registrador de la Propiedad de Las Rozas, quién practicó las cancelaciones de los gravámenes fideicomisarios solicitadas por los interesados, dándose la circunstancia de que además canceló por error el gravamen fideicomisario que pesaba sobre la finca registral número 28.413 del referido Registro, cancelación que no había sido solicitada por las partes en la escritura referida. Con posterioridad a la práctica de la referida cancelación, sobre la misma finca se practicaron tres anotaciones preventivas, la anotación preventiva letra A, de fecha de 22 de febrero de 2011, a favor del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, la anotación preventiva letra B, de fecha 28 de septiembre de 2011 a favor de «Unicaja», y la anotación preventiva letra C, de fecha 4 de febrero de 2013, a favor de «BBVA, S.A.»

## II

Ante dicha circunstancia, don J. I. B. B. dirigió instancia privada al Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 1, suscrita con fecha de 2 de diciembre de 2014, solicitando la rectificación del error de concepto cometido, al haberse cancelado indebidamente, por la inscripción cuarta, en cuanto a cuatro sextas partes indivisas la sustitución fideicomisaria condicional que gravaba la finca número 28.413, que constaba en la inscripción tercera.

Dicha instancia fue calificada por el registrador de La Rozas de forma negativa, el 17 de diciembre de 2014, en los siguientes términos: «Calificado el documento adjunto que, junto con la escritura otorgada el día 5 de febrero de 2002 por el notario de Madrid don Carlos Pérez Baudín, fue presentado el día 3 de diciembre próximo pasado el registrador que suscribe, habiendo estudiado los antecedentes del Registro ha resuelto no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes: Hechos: Se solicita en la instancia privada suscrita el día 2 de diciembre del presente año en Las Rozas por don I. B. B. que, de acuerdo con el artículo 328 del Reglamento Hipotecario, se rectifique el error de concepto padecido en la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca registral 28.413, al cancelar "en cuanto a cuatro sextas partes indivisas la sustitución fideicomisaria condicional que grava esta finca y que consta en la inscripción 3.<sup>a</sup>". Del Registro resulta, que la citada finca 28.413, procede por segregación de la 27.196 que, a su vez, tiene su origen en la 19.862 que, según la cláusula 2.<sup>a</sup> del otorgamiento de la escritura pública citada, tenía que haberse excepcionado de la renuncia al fideicomiso que en dicho título se documenta. Y en efecto, así se hizo: sobre esa finca sigue vigente en su inscripción 9.<sup>a</sup> la cláusula fideicomisaria, en inscripción de 13 de noviembre de 2001. Ahora bien, hay que tener en cuenta que la segregación de la finca 27.196 se había producido con anterioridad: el 25 de junio de 1993 y la de la 28.413 el día 30 de noviembre de 1994. Por tanto, cuando se presenta a inscripción la escritura de don Carlos Pérez Baudín, la finca 19.862 no tenía ya nada que ver con la 28.413 ni con la 27.196 y, por eso, el registrador practicó la inscripción de la renuncia al fideicomiso sobre todas las fincas existentes al día de la fecha en el patrimonio de sus titulares y se excepcionó, en efecto, la 19.862, pero como era registralmente ahora, esto es: sin las porciones previamente segregadas. – Con posterioridad a dicha inscripción, la citada finca 28.413 ha sido objeto de la anotación de embargo letra A, en favor del Ayuntamiento de Las Rozas; la anotación de embargo letra B, en favor del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja) y con la anotación de embargo letra C) en favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. No consta para la rectificación que se pretende el consentimiento de estos titulares registrales. Fundamentos de Derecho: Según el art. 1.3.º de la Ley Hipotecaria vigente, "los asientos del Registro... 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". Según el art. 217 del mismo texto legal: "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 retocarán sino por acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una Providencia judicial que lo ordene". La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso (...).

## III

Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de las Rozas de Madrid número 1 el 19 de enero de 2015, don J. I. B. B. interpuso recurso contra la anterior calificación en los siguientes términos: «(...) Hechos y fundamentos: Primero. Son circunstancias fácticas relevantes en el presente recurso las siguientes: 1.<sup>a</sup>—El 25 de octubre de 1969, se inscribe la adquisición hereditaria de la finca registral número 5.429, expresándose que la inscripción del dominio que es la que se practica con la limitación impuesta por la causante de que si la adquirente fallece sin descendencia "pasaran los bienes" a sus dos hermanos —que son designados nominativamente— o a los sobrinos carnales de dicha adquirente. 2.<sup>a</sup>—Los días 6 de noviembre de 1987; 29 de enero de 1988 se inscribieron, respectivamente y bajo los números 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, dos sucesivas ventas de dicha finca. En ambas inscripciones se expresa que la finca consta libre de cargas, sin consignar la limitación fideicomisaria establecida anteriormente. Así mismo, el 4 de febrero de 1988 se inscribe la agrupación de la misma finca con otra para formar la número 19.862. 3.<sup>a</sup>—El 7 de mayo de 1988 se practica anotación de demanda respecto de la finca número 5.429, parte de la agrupada, interpuesta contra quienes figuran como titulares en las inscripciones 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> Mediante dicha demanda se pretende que se declare la rectificación del Registro para que en los asientos correspondientes se consigne expresamente, como carga, la existencia "del fideicomiso condicional instituido, que operaran en su caso, como condición resolutoria". La anotación de demanda fue cancelada, ex artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por haber transcurrido más de cuatro años, según se expresa por nota marginal de 16 de febrero de 1993. Como consecuencia de dicha demanda, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 18 de abril de 1994 declaró que procede la rectificación del Registro, y en concreto de las inscripciones segunda y tercera de la finca registral número 5.429, en el sentido de que se haga mención en dichas inscripciones y se consigne expresamente, la existencia a modo de carga de la sustitución fideicomisaria condicional hecha constar en la inscripción primera, que operan, en su caso, como condición resolutoria. Interpuesto recurso de casación contra esta Sentencia, fue desestimado mediante Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999. 4.<sup>a</sup>—Después de acceder al Registro determinadas transmisiones del dominio y otros derechos relativos a la finca número 19.862, resultante de la agrupación, así como de las resultantes de una segregación posterior, se presenta, con fecha 21 de julio de 1999, mandamiento judicial por el que se ordena que, en virtud de la Resolución judicial firme de 1 de julio de 1999, se proceda a hacer constar la sustitución fideicomisaria condicional, a modo de carga, sobre las inscripciones 2.<sup>a</sup> y posteriores de la finca número 5.429 y en las diferentes fincas que traigan causa de aquella. 5.<sup>a</sup>—El registrador denegó la inscripción ordenada en el mandamiento judicial porque está ya caducada la anotación de demanda en su día practicada y porque todas las fincas procedentes de la primitiva finca número 5.429 figuran inscritas a nombre de terceras personas, sin que ninguna de ellas haya sido parte en las actuaciones judiciales. 6.<sup>a</sup>—Contra dicha calificación del registrador de la Propiedad denegando la inscripción de la Sentencia se interpuso recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que desestimó el mismo, y contra ese fallo se presenta recurso de apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que con fecha 12 de julio de 2001 revocó el Auto apelado y la Nota del registrador en los términos expresados en la Sentencia del Tribunal Supremo, que se transcriben en este escrito: "Si se tiene en cuenta que la referida limitación fideicomisaria consta en un asiento (el de la inscripción primera) que ha de producir sus efectos conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria el error sobre el que se debate en el presente recurso se trata de uno de los denominados errores de concepto, cometida en determinados asientos posteriores por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el propio Registro, y que resulta claramente de tales asientos, por lo que procede la

rectificación de tal error en los términos expresados en la mencionada Sentencia del Tribunal Supremo cuya ejecución ha dado lugar al mandamiento calificado (cfr. artículos 217, párrafo primero de la Ley Hipotecaria, a contrario sensu, y 327 del Reglamento Hipotecario), sin necesidad de consentimiento de los titulares de derechos posteriores que, forzosamente, han de quedar afectados por el contenido de todos los asientos vigentes (o parte de los mismos) del folio real respectivo. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la nota del registrador". Segundo.— En cumplimiento de la anterior Resolución, se procede, el 13 de noviembre de 2001, a la inscripción, por el señor registrador de Las Rozas de la citada sustitución fideicomisaria condicional en la inscripción 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> de la finca registral 5.429, así como en todas las inscripciones de las fincas registrales que traen causa de la misma, bien por agrupación, división o segregación, y entre otras fincas está la registral 28.413, en la que se inscribe, en la inscripción 3.<sup>a</sup>, haciendo constar: "En las inscripciones precedentes se cometió el error de concepto de no consignar como carga la siguiente sustitución fideicomisaria condicional: Con la limitación impuesta por la causante de que si la misma doña P. B. fallece sin descendencia, pararan los bienes a sus hermanos don F., doña A. y don I. B. R., o a los sobrinos carnales de la misma señora", por lo que se rectifican las referidas inscripciones, como más extensamente consta en la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca número 5.429 al folio 34 del tomo 908, libro 74.—Las Rozas de Madrid, a trece de noviembre de dos mil uno- Confrontado este asiento se observa, que en su línea dos, y después de la palabra "condicional" se ha omitido poner "gravada por razón de procedencia de la finca número 5.429» quedando de esta forma salvada dicha omisión". Tercero.—Con fecha 5 de febrero de 2002, el compareciente y otros, otorgaron Escritura de renuncia de derechos y cancelación de una sustitución fideicomisaria condicional respecto a dos terceras partes indivisas de determinadas fincas registrales, en concreto 38, y solo esas, con la única finalidad de no perjudicar a los 38 terceros adquirentes de viviendas, comparecientes, como así se hace constar reiteradamente en dicha escritura, y entre las que no se cita la finca 28.413, puesto que no es una vivienda de las mencionadas, no se renunciaba a ella y no había ninguna particularidad que decir, sin embargo, por el señor registrador del Registro n.º 1 de Las Rozas (Madrid), se practica en la hoja registral de esa finca la inscripción 4.<sup>a</sup> de Renuncia al fideicomiso de cuatro sextas partes, en la que hace constar: "Cancelada en cuanto a cuatro sextas partes indivisas la sustitución fideicomisaria condicional que grava esta finca y que consta en la inscripción 3.<sup>a</sup> anterior, por la renuncia de don J. I. B. B., como único hijo del hermano de la fiduciaria, don I. B. R. y don F. y doña M. P. B. S. J., como únicos descendientes del hermano de la fiduciaria, don F. B. R., de los derechos que a los mismos corresponden en el solar de esta finca, como más extensamente consta en la inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca número 5.429 al folio 34 del tomo 2.375 libro 382.—Las Rozas de Madrid a veinticinco de marzo de dos mil dos". Cuarto.— Advertido el error, el que suscribe presentó escrito al señor registrador el pasado dos de diciembre de 2014, en el que, al amparo del artículo 328 del Reglamento Hipotecario, solicita la rectificación del error de concepto que se ha producido en la inscripción 4.<sup>a</sup> de la Finca registral n.º 28.413 al cancelar, en cuanto a cuatro sextas partes indivisas la sustitución fideicomisaria condicional que grava esa finca y que consta en la inscripción 3.<sup>a</sup> y en la inscripción de la finca registral 5.429, y en la 19.862, de las que procede. Quinto.—Con fecha 17 de diciembre, notificada el 18 siguiente, el señor registrador del Registro de la Propiedad n.º 1 de las Rozas emite nota de calificación en la que resuelve no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos: 1.º—"Del Registro resulta, que la citada finca 28.413, procede por segregación de la 27.196 que, a su vez, tiene su origen en la 19.862 que, según la cláusula 2.<sup>a</sup> del otorgamiento de la escritura pública citada, tenía que haberse excepcionado de la renuncia a fideicomiso que en dicho título se documentó..." En la cláusula 2.<sup>a</sup> de la escritura se manifiesta: "Queda perfectamente claro: 1.º—Que la renuncia que efectúan los aquí comparecientes en los apartados de este otorgamiento, se hace respecto al fideicomiso de las fincas expresadas en el apartado primero que precede... y se limita, solo y exclusivamente a las dos terceras partes que ellos poseen del suelo de esas fincas registrales". En el apartado primero de

esa Escritura se enumeran las fincas registrales respecto de las cuales renuncian al fideicomiso condicional, que son: "28.992 a 29.007; 29.009 a 29.013 y 29.015 a 29.031, todas inclusive". Ninguna de las fincas expresadas en el apartado primero de la escritura es la 28.413, por lo que no se puede presumir su renuncia. El señor registrador en su Nota de Calificación, manifiesta que debe entenderse que el compareciente ha renunciado a su derecho al fideicomiso condicional sobre la finca 28.413, por no haberla excepcionado expresamente de la renuncia, como hace con otras fincas en el apartado segundo de la propia escritura, entre otras la 19.862. La renuncia de los derechos tiene que ser expresa, y en la escritura de 5 de febrero de 2002, en que el compareciente y otros, renuncian al derecho de sustitución fideicomisaria condicional, no lo hacen respecto de la finca Registral 28.413. 2.º—El registrador actual dice que las fincas 27.196 y la 28.413, al haberse segregado en los folios 1.993 y 1.994, respectivamente, ya no tenían nada que ver con la 19.862, y por eso al presentarse la escritura de don Carlos Pérez Baudín, de renuncia de derechos sobre 38 fincas concretas, en el año 2002, el registrador titular en ese momento, practica la inscripción de la renuncia al fideicomiso sobre todas las fincas existentes al día de la fecha en el patrimonio de sus titulares y se excepcionó, en efecto, la 19.862, pero como era registralmente ahora, esto es: sin las porciones previamente segregadas,... oponiéndose frontalmente a la resolución judicial que ordena proceder a hacer constar la sustitución fideicomisaria condicional, a modo de carga, sobre las inscripciones segunda y posteriores de la finca número 5.429, así como en todas las inscripciones de las fincas registrales que traen causa de la misma, bien por agrupación, inscripción, segregación, etc.,... como sí ocurrió con la finca 28.413, en fecha trece de noviembre de 2001, cuando se procedió a consignar como carga, la sustitución fideicomisaria; y oponiéndose a su vez a la voluntad de los renunciantes, recogida en dicha escritura, que era la de arreglar exclusivamente la situación jurídica de los 38 comparecientes adquirentes de viviendas habituales, y que hacían mención expresa a que no renunciaban al fideicomiso que les corresponde sobre la finca registral número 19.862, precisamente por las múltiples agrupaciones y segregaciones que se habían realizado y que perjudicaba a los titulares del derecho y en defensa de otras fincas colindantes propias del recurrente y su familia. 3.º—Asimismo, dice el señor registrador en la nota de calificación, que no procede practicar la cancelación de la inscripción 4.ª solicitada porque con posterioridad a dicha inscripción, la citada finca 28.413 ha sido objeto de varios embargos,... por lo que estima que es de aplicación del artículo 217 de la Ley Hipotecaria, que exige el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene. El artículo 327 del Reglamento Hipotecario establece que: «Se considera error de concepto el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro». Los datos obrantes en el Registro los constituyen las anteriores inscripciones, y abarca todos los asientos contenidos en su folio real, todo su historial jurídico, empezando por la inscripción primera o asiento inmatriculador, y se ramifica hasta las referencias históricas de la finca matriz de la que proviene. Hemos dicho que la finca 28.413 procede de la finca 19.862, y esta a su vez de la 5.429, y ha habido una «apreciación equivocada» de los datos registrales en el supuesto que nos ocupa porque se ha procedido a la cancelación de un derecho inscrito, el derecho a una sustitución fideicomisaria condicional que grava la finca registral 28.413, en base a una Escritura de renuncia otorgada el 5 de febrero del año 2002, en la que no consta esa renuncia sobre la registral 28.413. Así mismo, puede verse en la inscripción extensa de la renuncia, como no figura la citada registral. El Tribunal Supremo, en Sentencia de 28 de febrero de 1999, RJ 1999/1895, ha dicho en este mismo asunto que: "Si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos la rectificación sigue pautas mucho más sencillas a las fijadas en el artículo 217 de la Ley Hipotecaria; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el registrador, ni tampoco acudir a la autoridad jurisdiccional. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia". En el mismo sentido se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 12 de julio de 2001. Por lo expuesto, a la Dirección

General de los Registros y del Notariado solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 17 de diciembre de 2014 del Ilustrísimo señor registrador del Registro de la Propiedad n.º 1 de Las Rozas (Madrid), a rectificar y a dejar sin efecto la inscripción 4a practicada en la Finca registral n.º 28.413 de ese Registro en la que se manifiesta la renuncia del compareciente y otros al fideicomiso condicional sobre cuatro sextas partes de la misma, y en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la rectificación de la citada inscripción...».

## IV

Mediante escrito de 22 de enero de 2015, el registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978; 6 de noviembre de 1980; 26 noviembre de 1992; 10 de septiembre de 2004; 13 de septiembre y 3 de octubre de 2005; 11 de noviembre de 2008; 19 de junio de 2010; 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011; 29 de febrero, 17 de septiembre y 3, 16 y 26 de octubre de 2012, y 24 de noviembre de 2014.

1. Son relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes hechos:

a) Mediante escritura de aprobación y protocolización de las operaciones particionales de la causante doña A. R. B., otorgada el 3 de julio de 1969, posteriormente subsanada mediante otra escritura de 2 de octubre del mismo año, y completada con acta de notoriedad, iniciada el 8 de septiembre de 2000 y concluida el 26 de septiembre del mismo año, se inscribe en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid la finca número 5.429 a favor de doña P. B. R., con la limitación impuesta por la causante de que «si la misma doña P. B. R. fallece sin descendencia, pasarán los bienes a sus hermanos don F. B. R., doña A. B. R., y don I. B. R. o a los sobrinos carnales de la misma señora».

b) La referida finca registral es ulteriormente objeto de numerosos actos de trascendencia jurídico-registral, realizados al margen del gravamen fideicomisario, como se analiza detalladamente en el apartado «Hechos» de la presente resolución. Así, en octubre de 1987, la finca en su totalidad es vendida a la entidad «S. Ferrero, S.A.», causando la inscripción 2.<sup>a</sup> en el Registro. En diciembre de 1987, la misma finca es vendida a la entidad «Promociones Inmobiliarias Las Rozas, S.A.», causando la inscripción 3.<sup>a</sup> En marzo de 1988, esta finca y la registral 8.978 se agrupan, formando la finca número 19.862 con apertura de folio registral. En febrero de 1990, la finca ya agrupada, registral 19.862, se vende a «Sánchez Ferrero y Revilla, S.A.», generando la inscripción 2.<sup>a</sup>, y se segrega de la finca una parcela de 1.564,78 metros, dando lugar a la finca 27.196. Esta finca es ulteriormente vendida a «Nueva Ledesma, S.L.». En octubre de 1993, la misma finca es vendida a las sociedades «Promociones y Construcciones 2000, S.A.» y «General de Estructuras, Obras y Cimentaciones, S.A.», causando la inscripción 3.<sup>a</sup>. Finalmente, estas dos entidades segregaron de dicha finca 309 metros cuadrados, dando lugar a la finca número 28.413, y sobre el resto construyeron un edificio en régimen de propiedad horizontal, destinado a viviendas, garajes y cuartos trasteros, que pasaron a formar fincas independientes con los números registrales 28.992 a 29.031, ambos inclusive. Todas estas viviendas, garajes y cuartos trasteros fueron objeto de venta por las referidas sociedades a distintos compradores.

c) En virtud de mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Lorenzo de El Escorial, de fecha 15 de julio de 1999, que da cumplimiento a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de fecha 18 de abril de 1994, en unión

del testimonio de la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 1999 y de la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2001, dictada esta última como consecuencia del recurso gubernativo interpuesto contra la calificación negativa del registrador entonces interino, se rectifican las inscripciones 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> de la finca 5.429 en el sentido de hacer constar en ellas la citada sustitución fideicomisaria condicional, así como todas aquellas inscripciones de fincas registrales que trajeron causa de la primera, bien por agrupación, segregación o división horizontal, esto es, la finca número 19.862 (causando las inscripciones 9.<sup>a</sup> y 10.<sup>a</sup>), la número 27.196 (causando la inscripción 6.<sup>a</sup>), la número 28.413 (que consta en la inscripción 3.<sup>a</sup>), así como las fincas números 28.992 a 29.031, ambas inclusive.

d) Mediante escritura pública, de 5 de febrero de 2002, los sobrinos de doña P. B. R, esto es, don J. I. B. B., don F. B. S. J. y doña M. P. B. S. J., como sustitutos fideicomisarios, renuncian a los derechos que en virtud de la referida sustitución fideicomisaria condicional les correspondía (es decir, a cuatro sextas partes indivisas) sobre las fincas registrales números 28.992 a 29.007; 29.009 a 29.013 y 29.015 a 29.031, todas incluidas, especificando en la misma escritura que la referida renuncia en ningún caso habría de extenderse a los derechos que aquellos ostentaban sobre las registrales números 19.862, 29.008 y 29.014 (en el caso de estas dos últimas fincas, por no adherirse sus titulares al convenio de cancelación suscrito entre las partes implicadas).

e) Dicha renuncia al gravamen fideicomisario se reflejó en el Registro de la Propiedad de Las Rozas, mediante la práctica de los pertinentes asientos, dándose la circunstancia de que también se canceló el gravamen que pesaba sobre la finca registral número 28.413.

f) Con posterioridad a la referida cancelación del gravamen fideicomisario se practicaron tres anotaciones preventivas de embargo, letras A, B y C, con fechas 22 de febrero y 28 de septiembre de 2011 y 4 de febrero de 2013, respectivamente.

g) Mediante instancia privada suscrita por uno de los sustitutos fideicomisarios, el ahora recurrente, el 2 de diciembre de 2014, solicitó la rectificación del Registro porque, según afirma, hubo un error de concepto consistente en la improcedencia de la cancelación del gravamen fideicomisario que pesaba sobre la finca 28.413, solicitando que se rectificara y dejara sin efecto la cancelación practicada, que causó la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca 28.413.

h) El registrador, según la calificación impugnada, rechazó la petición al entender que eran de aplicación los artículos 1.3º y 217 de la Ley Hipotecaria, faltando en el presente caso el consentimiento de los titulares de cargas posteriores y del propio registrador.

2. Se plantea por tanto, como cuestión central, si para rectificar la cancelación de un asiento que, a juicio del solicitante, fue indebidamente practicada es suficiente la solicitud o instancia privada suscrita por una de las partes afectadas (cotitular del derecho cancelado) o, por el contrario, al existir titulares de derechos inscritos (anotados en este caso) con posterioridad a la práctica de tal cancelación, es necesario el consentimiento de éstos, y en su defecto, autorización judicial.

3. En primer lugar, como premisa y sin prejuzgar sobre la existencia o no de error, es necesario determinar si ese hipotético error debería calificarse como material o de concepto. Tal error, como se ha expuesto anteriormente, consistiría en la indebida cancelación del gravamen fideicomisario que pesaba sobre la finca registral 28.413, cuando mediante la escritura que motivó la misma el recurrente y otros interesados renunciaban al referido gravamen, en la parte que les correspondía, pero sólo respecto de unas fincas concretas que se enumeraban en la misma escritura y entre las que no se encontraba expresamente la finca 28.413.

Según la doctrina de este Centro Directivo (vid Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), 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 establece 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. De todo ello resulta, con claridad, que el error al que se refiere el recurrente en el presente caso no sería material, sino de concepto, pues con la inscripción (cancelación en este caso) se estaría alterando el contenido del documento, en este supuesto el de la escritura de renuncia al gravamen fideicomisario que pesaba sobre esta finca.

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», por lo que, resultando claramente el error padecido de los propios asientos, no es necesario el consentimiento de los interesados para que el registrador proceda a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria (en el caso, que afectaba a estos mismos interesados, ahora recurrentes, en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con sustitución fideicomisaria condicional), afirmando que «A sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (...) 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 jurisdiccional. 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 (10 de marzo y 5 de mayo de 1978; 6 de noviembre de 1980; 26 noviembre de 1992; 10 de septiembre de 2004; 13 de septiembre de 2005; 19 de junio de 2010; 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) 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.

4. Sentado lo anterior, no es necesario en el presente caso prejuzgar sobre la posibilidad de acudir a este segundo procedimiento que se infiere de los artículos 217 de la Ley Hipotecaria y 327 del Reglamento Hipotecario, al que se refieren tanto el Tribunal Supremo como este Centro Directivo y que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados. Y ello porque las circunstancias concurrentes hacen que este medio de rectificación del Registro, mucho más simplificado, no pueda ser de aplicación. En primer lugar, de conformidad con el artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos

mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». En segundo lugar, con posterioridad a la cancelación del gravamen fideicomisario se practicaron sobre la finca tres anotaciones preventivas de embargo, en favor de distintas entidades, quienes tienen la consideración de «interesados» a que se refiere el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, por cuanto el alcance de sus derechos y facultades sobre la finca depende directamente de la vigencia o no del gravamen fideicomisario. En consecuencia, tal y como ha declarado este Centro Directivo de modo reiterado, será necesario que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudir a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos (artículos 40 y 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes de su Reglamento), debiendo entretanto rechazarse la solicitud formulada por el recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 16 de abril de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.