

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 11458** *Resolución de 10 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Laguardia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división de finca y extinción de comunidad.*

En el recurso interpuesto por don J. I. O. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Laguardia, doña Alba Erostarbe Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división de finca y extinción de comunidad.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada en Vitoria el día 11 de agosto de 1999 ante su notario, don Juan García Jalón de la Lama, protocolo número 2.716, a la se adjuntan documentos catastrales, certificación del Ayuntamiento de Lagrán de fecha 27 de febrero de 2014 y testimonio del informe histórico de la Diputación Foral de Álava de fecha 14 de febrero de 2014, los cónyuges don J. I. O.M. y doña M. L. C. V., y don J.H.H., dueños por mitad y proindiviso de determinada finca, la parcelan y extinguen la comunidad existente entre ellos. En la escritura se dice que la referida finca no consta inscrita, por lo que aportan, asimismo, los siguientes títulos previos: 1.º) Escritura de donación y compraventa autorizada el día 5 de marzo de 1999 por el notario de Vitoria, don Juan García Jalón de la Lama; 2.º) Escritura de compraventa autorizada el día 6 de septiembre de 1985 por el notario de Vitoria, don Eduardo de Arana Abreu; 3.º) Copia simple de la escritura de herencia autorizada en el día 6 de mayo de 1982 el notario de Vitoria, don Fernando Cano Jiménez, y 4.º) Escritura de compraventa autorizada el día 13 de septiembre de 1990 por el notario de Vitoria, don Fernando Ramos Alcázar.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Laguardia el día 15 de mayo de 2014, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Laguardia Entrada: 1131/2014 Asiento: 1894 del Diario 66 Presentado el día 15 de mayo de 2014 Título: Parcelación o división de finca y extinción de comunidad Notaría: Juan Garcia Jalón de la Lama Protocolo: 2.716/1999 Presentante: don J. I. O. M. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba señalado, ha resuelto no practicar la correspondiente inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Laguardia en la que los esposos don J. I. O. M. y doña M. L. C. V. dueños de una mitad indivisa con carácter ganancial y don J. H. H., dueño de la mitad indivisa restante con carácter privativo proceden a la división de la siguiente finca: «Era en el pueblo de Lagrán (Álava), en término de (...) Tiene una superficie de doscientos sesenta metros cuadrados. Linda: Norte, de I. O. M.; Sur, con paso de servidumbre; Este, de S. H. y Oeste, camino (...)». En el mencionado título se dice que no consta que la finca se halle inscrita en el Registro de la Propiedad. No obstante en el Registro de la Propiedad de Laguardia la finca registral 1.996, aparece inscrita en cuanto a una tercera parte indivisa a nombre de don S. H. U. casado con doña

M. E. H.G. con la siguiente descripción: «Rústica: Era en término de (...) de cuatrocientos metros cuadrados, que linda: Norte, de I. O.; Sur, con paso de servidumbre; Este, de J. M. y Oeste, (...)» Hay por lo tanto dos hechos que impiden la inscripción: 1) Solo está inscrito un tercio del dominio de la finca y además a favor de S. H. U. casado con doña M. E.H. G. 2) Existe un defecto de cabida que no puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad puesto que la certificación catastral gráfica y descriptiva que se acompaña a la escritura es de 28 de Julio de 1999 y la nueva Ley del Catastro 1/2004 exige que la certificación tenga como máximo un año de antigüedad. En cuanto a la primera de las cuestiones planteadas hay que tener en cuenta que junto con la escritura que es objeto de calificación se presentan los siguientes títulos:—en relación con la mitad indivisa perteneciente a don J. H. H., se presenta como título previo de adquisición escritura autorizada el cinco de Marzo de mil novecientos noventa y nueve por el Notario de Vitoria don Juan García Jalón de la Lama, protocolo número 670, que causó el asiento 1893 del diario 66, y fue calificado en los siguientes términos: «Hechos: En el Registro de la Propiedad de Laguardia la finca n.º 1996 aparece inmatriculada sólo en cuanto a una tercera parte indivisa a nombre de S. H. U. casado con doña M. E. H. G. con carácter presuntivamente ganancial por compra en virtud de escritura autorizada el seis de septiembre de 1985 por el Notario de Vitoria don Eduardo de Arana Abreu a don A. P. L. y doña M. A. L. C. R. G. quienes a su vez la habían adquirido él una novena parte indivisa por herencia de sus abuelos maternos según resulta de escritura de protocolización de partición de herencias autorizada por el Notario don Fernando Cano Jiménez el 6 de agosto de 1982 y ocho novenas partes indivisas por compra constante el matrimonio en escritura de 27 de diciembre de 1984 a F. A., L. J., M. C., M. A., M. R., B., J. M. y M. B. P. L.. Ahora se presenta escritura de donación y compra de esta finca en la que S. H. U. y su esposa manifiestan que son titulares de una sexta parte y no de una tercera parte indivisa como erróneamente indica su título (escritura de seis de septiembre de 1985) y junto con C. V. y de J. G. L. U. titulares de otras dos sextas partes y no de la dos terceras partes como resulta de su título (escritura de protocolización de herencia de 6 de mayo de 1982 de don Fernando Cano Jiménez) transmiten 3/6 partes a J. H. H. El primer problema que nos encontramos a la hora de inscribir este título es como vemos, la necesidad de rectificar la inscripción a favor de S. H. U. La Ley Hipotecaria regula la rectificación de los errores en los asientos en los artículos 211 y siguientes. El artículo 216 establece que se entenderá que se comete un error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altera su verdadero sentido. El artículo 217 determina que si el error no resulta claramente de la inscripción no se rectificará sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene y el art. 218 señala que el Registrador podrá oponerse a la rectificación del error si a su juicio el concepto que se supone equivocado es conforme con el título a que la inscripción se refiere. La cuestión que se suscita con este motivo se decidirá en juicio ordinario. La legislación hipotecaria diferencia por lo tanto dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto, según sea palmario, por resultar claramente de los asientos registrales o no resulte claramente de los asientos. Cuando el error no es palmario la rectificación exige acuerdo unánime de los interesados y del registrador, o en su defecto resolución judicial (RDGRN 3 octubre 2012). Junto con la escritura objeto de calificación se acompañan 2 de los títulos que permitieron la inmatriculación de la finca: - Escritura de compraventa de 6 de septiembre de 1985. - Y la fotocopia de la escritura de protocolización de partición de herencia de 6 de mayo de 1982. En la herencia la finca se adjudicó del siguiente modo: - 1/3 a C.V. L. U. - 1/3 a J. G. L. U. - 1/3 a F. A. P. L. - a J. A. P. L. - a L. J. P. L. - a M. R. P. L. - a B. P. L. - a J. M. P. L. - a M. B. P. L. - a M. C. P. L. a M. A. P. L. Posteriormente J. A. P. L. y su esposa adquirieron las 8/9 partes de una tercera parte en escritura de 27 de diciembre de 1984 que no se acompaña. Y en la compra de 6 de septiembre de 1985, J. A. P.L. y su mujer venden la tercera parte a S. H. U. Por lo tanto se han presentado en este Registro dos de los tres títulos que dieron lugar a la inmatriculación de la finca y de ambos resulta que S. H. U. es dueño de 1/3 parte indivisa de la finca y por lo tanto entiendo que el concepto que se supone equivocado es conforme

al título a que la inscripción se refiere. En definitiva no se trata de un error material o de concepto del asiento cuyos cauces procedimentales de rectificación son los previstos en los artículos 211 y 220 de la L.H. sino que se trata de un error de concepto del título inscrito que sólo podrá ser desvirtuado por la rectificación del mismo título inscrito. Lo que no cabe es hacerlo a través de la mera declaración de voluntad unilateral del título registral. Es decir, que considero que no nos encontramos ante un error del Registro, sino ante un error en la formalización de un negocio que ha accedido al mismo, por lo que será necesario para su reflejo tabular el consentimiento del titular registral pero también que tales rectificaciones sean eficaces por sí mismas y esa eficacia no puede admitirse si no es consentida por todos los que fuera parte a aquél (R.D.G.R.N. 19 de diciembre 2002, y 28 septiembre 2011). El segundo problema se plantea a la hora de llevar a cabo la inscripción de las 2/6 partes pertenecientes a C. V. y J. G. L. U. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca. En este caso no se acredita de modo fehaciente la previa adquisición del derecho por los siguientes motivos: - El documento presentado como título previo es una fotocopia y ha de tenerse en cuenta que salvo en los supuestos legalmente exceptuados a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten han de ser públicos, condición que no reúnen las simples fotocopias (art. 3 LH y R.D.G.R.N. de 7 mayo de 2002, 21 de septiembre de 2002, y 15 de diciembre de 2010). - No se acompaña el testamento, el certificado de defunción y el del Registro General de actos de última voluntad (arts. 14 LH y 76 RH y Resolución 17 de julio 2012). Finalmente tampoco se puede hacer constar el defecto de cabida puesto que el mismo no resulta acreditado por ninguno de los medios previstos en el art. 298.3 del R.H. Además si bien es cierto que el título posterior presentado en relación con la misma finca incluye una certificación catastral descriptiva y gráfica esta es de 28 de julio de 1998, habiendo transcurrido por lo tanto el plazo de su validez conforme al art. 84 del R.D. 417/2006 de 7 de abril por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Fundamentos de Derecho: Art. 3, 14, 40, 211, 216, 217, 218 y 219 de la L.H., 205 LH; 76, 298.3 RH; y 84 del R.D. 417/2006 de 7 de abril. Resoluciones D.G.R.N: 3 de octubre de 2012, 19 de diciembre de 2002, 28 de septiembre de 2011, 17 de julio de 2012, 3 de octubre de 2012, 7 de mayo de 2002, 21 de septiembre de 2002 y 15 de diciembre de 2010..-en relación con la mitad indivisa perteneciente a don J. I. O. M. y doña M. L. C. V., se presenta como título previo de adquisición escritura de compraventa autorizada el trece de septiembre de mil novecientos noventa por el Notario de Vitoria don Fernando Ramos Alcázar, numero de protocolo 1848, por la que los citados cónyuges adquirieron la mitad indivisa de la siguiente finca: «Era sita en el término (...), en jurisdicción del pueblo de Lagrán (Álava), que mide una superficie de trescientos metros cuadrados y linda: Norte, I. O.; Sur, de J. I. O.; Este, S. H. y Oeste, camino (...)» No puede ser objeto de inscripción dicha mitad indivisa porque como vemos no existe identidad –distinto paraje, superficie y alteración de algún lindero– entre el título objeto de calificación y el presentado para acreditar de modo fehaciente la previa adquisición del derecho por parte del otorgante. Además dicha finca aparece inscrita en el Registro de la Propiedad de Laguardia bajo el número de finca registral 2.165 a nombre de don J. I. O. M. casado con doña M. L. C. V., en cuanto a una mitad indivisa con esta última descripción. Tampoco se aporta certificación catastral descriptiva y grafica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de la misma en el título y vigente según la Ley 1/2004 de Catastro. Como consecuencia de todo lo anterior no puede inscribirse la mitad indivisa de la finca a nombre de los esposos don J. I. O. M. y doña M. L. C. V., puesto que existen dudas fundadas de la identidad de la finca. No podemos saber si la finca 2.165 y la finca 1.996 son fincas diferentes, o se trata de mitades indivisas de una misma finca, habiéndose producido por tanto un supuesto de doble inmatriculación o si la finca 1.996 era una finca originaria que se dividió en dos fincas independientes siendo una de ellas

la 2.165 y otra la perteneciente a J. H. H. Fundamentos de Derecho: Artículos 7, 18, 19, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, 298 y 313 de su Reglamento, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2002 y 4 de Enero de 2008. Ley 1/2004 de Catastro. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión en los términos expresados. El plazo de vigencia del asiento de presentación quedará prorrogado durante sesenta días a contar desde el día de la recepción de la última de las notificaciones que de esta nota de calificación debe efectuarse al presentante y al notario autorizante del documento. Durante este plazo podrá solicitarse, en su caso, que se extienda la correspondiente anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables. Contra el presente acuerdo (...) Laguardia, 23 de junio de 2014. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), D.^a Alba Erostarbe Fernández».

III

Notificada dicha calificación el mismo día 23 de junio de 2014, el interesado instó la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, resultando registradora sustituta doña María de los Dolores Cuenca Carrasco, titular del Registro de la Propiedad de Vitoria número 3, quien emitió la siguiente nota: «Registro de la Propiedad Vitoria n.º 3 Entrada N.º: 1599 del 26/06/2014 a las 10:00 Presentante: O. M., J. I. Naturaleza: Instancia privada Objeto: Calificación sustitutiva Previa calificación desfavorable del documento sobre el que se solicita la calificación sustitutiva, escritura de parcelación o división de finca y extinción de comunidad autorizada en Vitoria el 11/08/1999 por su entonces Notario, don Juan García Jalón de la Lama, protocolo n.º 2.716/1999, del Historial Registral de las fincas enviado por el Registro de la Propiedad de Laguardia, de los documentos catastrales unidos a la citada escritura, certificación del Ayuntamiento de Lagrán de fecha 27/02/2014 –a la que figura unido testimonio del informe histórico de la D.F.A. relativo a las fincas de fecha 14/02/2014–, y de los títulos previos –1/ escritura de donación y compraventa autorizada en Vitoria el 5/03/1999 por el Notario antes citado, protocolo n.º 670/1999; 2/ escritura de compraventa autorizada en Vitoria el 6/09/1985 por su entonces Notario, don Eduardo Arana Abreu, protocolo n.º 1743/05; 3/ copia simple de la escritura de herencia autorizada en Vitoria el 6/05/1982 por su entonces Notario, don Fernando Cano Jiménez, protocolo n.º 1.310/1982; y 4/ escritura de compraventa autorizada en Vitoria el 13/09/1990 por su Notario, don Fernando Ramos Alcázar, protocolo n.º 1448/1990–, aportados por D. J. I. O. M., la Registradora que suscribe, como Registradora Sustituta, de conformidad con el R.D. 1039/2003, de 3 de Agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del Registrador Sustituto, confirma íntegramente la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Laguardia, haciendo suyos los hechos y fundamentos de derecho recogidos en la misma. Aún en supuesto de que ambas fincas registrales fueran en la realidad la misma finca (lo que no resulta claramente de ninguno de los documentos catastrales aportados), existe una modificación sustancial de los derechos adquiridos en virtud de los títulos adquisitivos previos alegados, que exige la necesaria intervención de todos los otorgantes de dichos títulos, ratificando el error de las participaciones adquiridas y las fincas a las que se refieren, o bien la correspondiente sentencia judicial firme que las supla con todas las garantías legales. No se ha tenido en cuenta el escrito aportado denominado «aclaraciones a la calificación del Registro de la Propiedad de Laguardia» porque el Registrador Sustituto únicamente puede tener en cuenta los documentos que ha tenido a la vista en su calificación el Registrador Sustituido. Victoria-Gastéiz, 10 de julio de 2014. La Registradora (firma ilegible), Fdo.: M.^a Dolores Cuenca Carrasco».

IV

Contra la nota de calificación confirmada, don J. I. O. M. interpuso recurso mediante escrito, en el que únicamente expone: «- En la calificación sustitutoria se indica, «No se ha tenido en cuenta el escrito aclaraciones...», por los motivos que en ella se indican. -

Este escrito únicamente indica por escrito a la registradora sustituta, lo que durante 8 meses y 4 entrevistas J. I. O. y J. H., le han indicado verbalmente a la registradora sustituida», y posteriormente solicita que se registre la escritura referenciada y que, en caso negativo, se le indique exactamente qué deben hacer para que sea registrada.

V

La registradora de la Propiedad de Laguardia, doña Alba Erostarbe Fernández, emitió su informe, manteniendo íntegramente la nota de calificación, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 20, 40, 205, 212, 213, 214, 216, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria; 298.3 y 321 a 327 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999 y 15 de diciembre de 2005, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012, 28 de enero, 14 de mayo y 27 de noviembre de 2013 y 30 de mayo y 10 de junio de 2014.

1. Dado lo sucinto del escrito de recurso y que éste debe entenderse dirigido únicamente al contenido de la calificación sustituida, por otra parte íntegramente confirmada por la registradora sustituta, no cabe sino examinar los pronunciamientos contenidos en la nota de calificación.

Debe así mismo establecerse con carácter previo, que el escrito aportado denominado «aclaraciones a la calificación del Registro de la Propiedad de Laguardia», no fue presentado al tiempo de la emisión de la calificación sustituida por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso planteado.

2. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– Mediante escritura otorgada el día 11 de agosto de 1999, los cónyuges, don J. I. O. M. y doña M.L.C.V., y don J. H. H., dueños por mitad y proindiviso de una finca, descrita como era en el pueblo de Lagrán (Álava), sin calle ni número de población, con una superficie de doscientos sesenta metros cuadrados y que linda: Norte, don I. O. M.; Sur, con paso de servidumbre; Este, don S. H., y Oeste, camino, la parcelan y extinguen la comunidad existente entre ellos. En la escritura se dice que la referida finca no consta inscrita.

– En el Registro de la Propiedad de Laguardia aparece inscrita la finca número 1.996, inmatriculada únicamente en cuanto a una tercera parte indivisa a nombre de don S. H. U. casado con doña M. E. H. G., con una descripción idéntica en cuanto a los linderos fijos y uno de los identificados personalmente y la situación, si bien con una cabida superior, cuatrocientos metros cuadrados.

– Junto con la escritura que es objeto de calificación se presenta, en relación con la mitad indivisa perteneciente a don J. H. H., como título previo de adquisición la escritura de donación y compra de dicha finca 1.996 autorizada el 5 de marzo de 1999 por el notario de Vitoria, don Juan García Jalón de la Lama, en la que don S. H. U. y su esposa manifiestan que son titulares de una sexta parte y no de una tercera parte indivisa como erróneamente indica su título (escritura de 6 de septiembre de 1985) y junto con don C. V. y don J. G. L. U. titulares de otras dos sextas partes y no de la dos terceras partes como resulta de su título (escritura de protocolización de herencia de fecha 6 de mayo de 1982 del notario de Vitoria, don Fernando Cano Jiménez) transmiten tres sextas partes a don J. H. H.

– En relación con la mitad indivisa perteneciente a don J. I. O. M. y doña M. L. C. V., se presenta como título previo de adquisición escritura de compraventa autorizada el día 13 de septiembre de 1990 por el notario de Vitoria, don Fernando Ramos Alcázar, número de protocolo 1.848, por la que los citados cónyuges adquirieron la mitad indivisa de la siguiente finca: «Era sita en el término (...), en jurisdicción del pueblo de Lagrán (Álava), que mide una superficie de trescientos metros cuadrados y linda: Norte, I. O.; Sur, de J. I. O.; Este, S. H. y Oeste, camino (...)». Dicha finca ya aparece inscrita en el Registro de la Propiedad de Laguardia bajo el número de finca registral 2.165 a nombre de don J. I. O. M. casado con doña M. L. C. V., en cuanto a una mitad indivisa con esta última descripción y en virtud de dicho título.

3. Nos encontramos, por tanto, ante una solicitud de inmatriculación de finca que ya consta inscrita como se refleja en los títulos aportados como justificativos de la previa adquisición. Además, se añade la dificultad de que la finca 1.996 aparece inscrita sólo en cuanto una tercera parte, y a favor de los donantes de los que trae causa uno de los condueños siendo preciso para proceder a las modificaciones hipotecarias que se proponen en el título presentado (división y extinción de comunidad), que se inmatriculen las dos terceras partes restantes, pertenecientes a don C. V. y don J. G. L. U., mediante la presentación de los pertinentes documentos.

En cuanto a esta finca, además, y en el título previo aportado, se solicita la rectificación en cuanto a las participaciones adquiridas por los transmitentes que aseguran son de sextas partes en vez de terceras partes. Es decir, que la finca 1.996 resultaría finalmente inscrita únicamente en cuanto a una mitad.

A este respecto hay que destacar que el supuesto error en las participaciones adquiridas lo adelantan las escrituras notariales previas, es decir, no se produce un error al describir la finca en el Registro de forma distinta a la que constaba en los respectivos títulos, ni éste resulta de otros asientos relacionados, sino que el error derivaría de las escrituras que motivaron la inscripción.

Se trata en consecuencia de un defecto o error 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 del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 15 de diciembre de 2005.

La posibilidad, conforme al principio general expuesto, de que se puedan alterar los términos de la escritura cuando éstos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial ha de estar, no obstante, supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1261 y 1275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por una vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos.

4. A lo anterior se suma, como bien dice la registradora en su nota, que de los títulos aportados, y de las descripciones de las fincas que figuran en el Registro, que presentan innegables coincidencias pero también algunas divergencias, no puede establecerse con certeza si la finca 2.165 y la finca 1.996 son fincas diferentes, o se trata de mitades indivisas de una misma finca, habiéndose producido por tanto un supuesto de doble inmatriculación o si la finca 1.996 era una finca originaria que se dividió en dos fincas independientes siendo una de ellas la 2.165 y otra la perteneciente a don J. H. H. que podría ser en realidad el resto de la finca 1.996.

En cualquier caso, existe una modificación sustancial entre los derechos adquiridos en virtud de los títulos previos y los que ahora se pretenden inscribir, que exige la necesaria intervención y acuerdo de todos los otorgantes de dichos títulos, ratificando el error de las participaciones adquiridas y aclarando la identidad de las fincas a las que se

refieren, o las modificaciones hipotecarias que en su caso se hayan llevado a cabo, o en su defecto, la correspondiente sentencia judicial firme que las supla con todas las garantías legales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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 octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.