

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20522 *Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Utrera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando la rectificación de un asiento del Registro y cancelación de un gravamen fideicomisario.*

En el recurso interpuesto por don C. M. N. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Utrera número 2, doña María de los Reyes Muñiz Grijalvo, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando la rectificación de un asiento del Registro y cancelación de un gravamen fideicomisario.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don C. M. N. el día 14 de diciembre de 2023, se solicitaba la rectificación por error de concepto de unas inscripciones practicadas y la cancelación de un fideicomiso inscrito en el Registro de la Propiedad. La citada instancia traía causa de los hechos y documentos siguientes:

– mediante escritura autorizada el día 22 de febrero de 2018 por el notario de Sanlúcar de Barrameda, don Eduardo Molina Crespo, rectificadora por otra ante el mismo notario, de fecha 5 de julio de 2018, se formalizaba la entrega de legados, adición, aceptación y adjudicación de las herencias causadas por los cónyuges don A. M. G. y doña A. N. C.

– don A. N. G. había fallecido el día 6 de octubre de 2011, en estado de casado con doña A. N. C. y dejó tres hijos –doña P., doña D. y don C. M. N.–; en su último testamento otorgado el día 18 de octubre de 2006 ante el notario de Trebujena, don Álvaro Juan Jarabo Rivera, de, ordena diversos legados a favor de su esposa e hijos e instituye herederos en el resto a sus tres hijos por partes iguales.

– doña A. N. C. falleció el día 29 de octubre de 2017, en estado de viuda y dejando los tres citados hijos –doña P., doña D. y don C. M. N.–; en su último testamento otorgado el día 5 de enero de 2016 ante la notaria de Lebrija, doña Rosa María Cortina Mallol, entre otras que no interesan, disponía lo siguiente:

«I.^a Prelega a su citada hija Doña P. todos los derechos que le correspondan a la testadora sobre el piso (...) La vivienda legada lo es fiduciariamente, siendo sustituida la legataria fiduciaria Doña P., vulgarmente y fideicomisariamente a su fallecimiento, a partes iguales, por sus dos hijos, nietos de la testadora, Don J. A. y Doña P., C. M., y éstos, a su vez, vulgarmente por sus respectivos descendientes. II.^a Prelega a su citado hijo Don C. todos los derechos que le correspondan a la testadora sobre las dos fincas rústicas sitas en el término municipal de Lebrija (...) El legatario será sustituido vulgarmente por sus descendientes, si los tuviere, y en su defecto por su citada hija Doña D. fiduciariamente, siendo sustituida la legataria fiduciaria Doña D. fideicomisariamente a su fallecimiento, por su hermana Doña P., y esta sustituida fiduciariamente, a partes iguales, por sus dos citados nietos, hijos de su hija Doña P., Don J. A. y Doña P., C. M. Su citada hija Doña D. será sustituida vulgarmente por su hermana Doña P., y esta a su vez, por sus dos citados hijos Don J. A. y Doña P., C. M., y estos a su vez por sus descendientes.

En el supuesto de ser llamada por sustitución vulgar Doña P, el legado lo será en concepto de fiduciaria, siendo fideicomisarios sus dos citados hijos, y en defecto de ellos sus respectivos descendientes. III.^a- Prelega a su citada hija Doña D., judicialmente incapacitada, todos los derechos que le correspondan a la testadora sobre la casa que hoy día es la vivienda habitual de ambas, sita en (...) –Sustitución vulgar.–La legataria será sustituida vulgarmente por sus descendientes, si los tuviere, y en su defecto por su citado hijo Don C. en cuanto a una mitad, y por su hija Doña P., en cuanto a la otra mitad, si bien, el llamamiento a favor de su hija Doña P. lo es como legataria fiduciaria, siendo fideicomisarios sus dos citados hijos Don J. A. y Doña P. A., C. M., y en defecto de ellos sus respectivos descendientes. Su hijo Don C. será sustituido vulgarmente por su hija Doña P., si bien lo es como legataria fiduciaria, siendo fideicomisarios sus dos citados hijos Don J. A. y Doña P., C. M., y en defecto de ellos sus respectivos descendientes. Su hija Doña P. será sustituida vulgarmente por sus dos citados hijos antes citados, y éstos serán sustituidos a su vez por sus respectivos descendientes».

– en la escritura de herencia se adjudicaban en pleno dominio las fincas 23.484 bis y 24.016 de Lebrija a favor de don C. M. N., sin limitación alguna.

– en el Registro causaron inscripción ambas fincas, con fecha de 19 de marzo de 2020 la 23484 bis, y de 19 de enero de 2021 la 24.016, en los siguientes términos: «En su virtud, inscribo a favor de Don C. M. N., soltero, el pleno dominio de esta finca por título de legado, gravada una mitad indivisa de la misma con la sustitución fideicomisaria antes citada».

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Utrera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Reyes Muñoz Grijalvo, registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de Utrera número dos, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía.

Previo examen del precedente documento que causó el asiento de presentación 775 del Diario 66, se observan los siguientes defectos:

Resultando: Que por el precedente documento se solicita la rectificación "...por error de concepto las inscripciones de herencia de las fincas registrales 23894-bis y 24016 del término municipal de Lebrija, cancelando el gravamen fideicomisario que grava cada una de las mitades indivisas de las fincas legadas por doña A. N. C. a don C. M. N..."

Resultando: Que en el testamento otorgado por doña A. N. C. el día cinco de enero de dos mil dieciséis ante la notario de Lebrija doña Rosa María Cortina Mallol, con protocolo 13/2016, se hace constar lo siguiente: "El legatario será sustituido vulgarmente por sus descendientes, si los tuviera, y en su defecto por su citada hija doña D. fideicomisariamente, siendo sustituida la legataria fiduciaria doña D. fideicomisariamente a su fallecimiento, por su hermana doña P. y esta sustituida fiduciariamente, a partes iguales, por sus dos citados nietos, hijos de su hija doña P., don J. A. y doña P., C. M. Su citada hija doña D. será sustituida vulgarmente por su hermana doña P., y esta, a su vez, por sus dos citados hijos don J. A. y doña P., C. M., y esos, a su vez, por sus descendientes. En el supuesto de ser llamada por sustitución vulgar doña Palomares, el legado será en concepto de fiduciaria, siendo fideicomisarios sus dos citados hijos y en defecto de ellos, sus respectivos descendientes."

Considerando: Que del contenido del citado testamento, se interpreta que don C. M. N., en caso de no ser sustituido vulgarmente por sus descendientes, lo será por su citada hija doña D. fideicomisariamente, siendo sustituida la legataria fiduciaria doña D. fideicomisariamente a su fallecimiento, por su hermana doña P. y esta sustituida fiduciariamente, a partes iguales, por sus dos citados nietos, hijos de su hija doña P., don J. A. y doña P., C. M. y esos, a su vez, por sus descendientes; y que en el supuesto de ser llamada por sustitución vulgar doña P., el legado será en concepto de fiduciaria,

siendo fideicomisarios sus dos citados hijos y en defecto de ellos, sus respectivos descendientes. Considerando: Que para ser cancelado el gravamen fideicomisario que grava cada una de las mitades indivisas de las fincas legadas por doña A. N. C. a don C. M. N., como se solicita en la instancia que antecede, es necesario el consentimiento expreso de doña D. y doña P., M. M. N.

Por ello, resuelvo suspender la cancelación solicitada en el precedente documento, hasta tanto no conste el consentimiento expreso de doña D. M. N. y doña P. M. N.

De conformidad con el artículo 323 del Reglamento Hipotecario el asiento de presentación

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María de los Reyes Muñiz Grijalvo registrador/a de Registro Propiedad de Utrera 2 a día cinco de marzo del dos mil veinticuatro».

III

Solicitada calificación sustitutoria, que correspondió a la registradora de la Propiedad interina de Sevilla número 13, doña Margarita María Ballarín Gutiérrez, con fecha de 4 de abril de 2024 confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Utrera número 2.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don C. M. N. interpuso recurso el día 24 de abril de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Desafortunadamente, la herencia de doña A. N. C. y don A. M. G. ha estado colmada de errores, que comenzaron desde la Notaría, quienes transcribieron erróneamente en la escritura de herencia el legado que le hizo doña A. N. C. a su hijo don C. M. N., que con posterioridad rectificaron de oficio; y los errores continuaron en el Registro de la Propiedad, donde cuando realizaron la inscripción inicial sin tener en cuenta el testamento que se aportó, y transcribieron erróneamente lo que constaba en la escritura de herencia, que no era lo correcto. Tras muchas llamadas de teléfono, durante una época muy complicada en la que ni siquiera podíamos trasladarnos a otros términos municipales (Covid-19), conseguimos que nos revisaran la documentación, y realizaron una rectificación de oficio, pero la sorpresa fue grande cuando nos dimos cuenta que sólo hicieron la rectificación en cuanto a una de las fincas registrales, y resultaba que eran dos fincas, y que no habían rectificado el inscribo de las inscripciones, dejando una sustitución fideicomisaria que no operaba. Finalmente, tras contactar con la Registradora, no queda claro como cancelar ese gravamen fideicomisario, y gozar de la disponibilidad de las mitades indivisas de las fincas que doña A. N. C. lega a su hijo don C. M. N., y se decide presentar la instancia calificada.

La Sra. Registradora solicita el consentimiento de las hermanas de don C. M. N., para cancelar el gravamen fideicomisario.

Tal como consta en el testamento, doña A. N. C., legó a su hijo don C. M. N. los derechos que le correspondan de las dos fincas rústicas de Lebrija, en cuyo legado, en primer lugar, consta: "El legatario, será sustituido vulgarmente por sus descendientes, si los tuviere". Don C. M. N. tiene dos hijos, don J. y doña I. M. M. Don J. y doña I. M. M., no van a heredar ese legado realizado por su abuela a su padre, ya que su padre, don C. M. N., ha aceptado dicho legado y la herencia de su abuela, y no opera la sustitución vulgar conforme al artículo 774 y siguientes del Código Civil.

Y, en segundo lugar, en el legado consta: "y en su defecto, por su citada hija doña D. fiduciariamente...". Doña D. y doña P. M. N., al igual que los sobrinos don J. A. y doña P. C. M., no van a heredar ese legado, ya que don C. M. N., ha aceptado ese legado, y antes que sus hermanas D. y P., están sus hijos, los cuales ya hemos dicho anteriormente que no les corresponde heredar absolutamente nada. Cuando la testadora, indica las

palabras “en su defecto”, está poniendo un orden en la sustitución, primero los hijos de don C., y en caso de no existir los mismos, entonces pasarían a ser legatarias/herederas las hermanas. Se debe respetar la voluntad de la testadora, y es muy clara cuando dice “en su defecto” de que la cláusula fideicomisaria solo jugara en el caso de que don C., no acepte el legado, bien por renuncia, por incapacidad o por muerte (sustitución vulgar), y no tenga hijos, conforme a la Resolución de 25 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por todo lo dicho anteriormente, y una vez justificada que el heredero sobrevivió al causante, la sustitución vulgar no tiene ningún efecto ni supone ninguna carga sobre la finca, y por consiguiente la sustitución fideicomisaria tampoco. No se trata aquí de modificar una inscripción, cosa que no se podría hacer dentro del ámbito del recurso porque las inscripciones registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia, sino de dejar clara la verdadera naturaleza y eficacia de la sustitución inscrita. Por eso se solicita la cancelación formal del derecho de los hijos de don C. M. N., doña D. M. N., doña P. M. N., don J. A. C. M. y doña P. C. M., por aplicación de los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6 y 98 de su Reglamento (Resolución de 9 de febrero de 2010 de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, JUS/732/2010)».

V

Mediante escrito, de fecha 3 de mayo de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 19 bis, 20, 38, 39, 40, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 315, 317, 318 y 327 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988, 11 de junio de 1991 y 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, 9 de noviembre de 2009, 3 de marzo y 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 23 de agosto y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 31 de mayo, 4 y 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 4 de septiembre de 2018 y 22 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de octubre de 2021 y 24 de enero de 2022.

1. Mediante instancia de fecha 14 de diciembre de 2023 se solicita la rectificación por error de concepto de unas inscripciones practicadas y la cancelación de un fideicomiso inscrito, siendo que concurren los hechos y circunstancias relevantes siguientes:

– don A. N. G. fallece el día 6 de octubre de 2011, en estado de casado con doña A. N. C. y dejó tres hijos –doña P., doña D. y don C. M. N.–; en su testamento, de fecha 18 de octubre de 2006, ordena diversos legados a favor de su esposa e hijos e instituye herederos en el resto a sus tres hijos por partes iguales.

– doña A. N. C. fallece el día 29 de octubre de 2017, en estado de viuda y dejando los tres citados hijos –doña P., doña D. y don C. M. N.–; en su testamento, de fecha 5 de enero de 2016, dispone lo siguiente:

«I.^a-Prelega a su citada hija Doña P. todos los derechos que le correspondan a la testadora sobre el piso (...) La vivienda legada lo es fiduciariamente, siendo sustituida la legataria fiduciaria Doña P., vulgarmente y fideicomisariamente a su fallecimiento, a partes iguales, por sus dos hijos, nietos de la testadora, Don J. A. y Doña P., C. M., y éstos, a su vez, vulgarmente por sus respectivos descendientes. II.^a-Prelega a su citado hijo Don C. todos los derechos que le correspondan a la testadora sobre las dos fincas rústicas sitas en el término municipal de Lebrija (...) El legatario será sustituido

vulgarmente por sus descendientes, si los tuviere, y en su defecto por su citada hija Doña D. fiduciariamente, siendo sustituida la legataria fiduciaria Doña D. fideicomisariamente a su fallecimiento, por su hermana Doña P., y esta sustituida fiduciariamente, a partes iguales, por sus dos citados nietos, hijos de su hija Doña P., Don J. A. y Doña P., C. M. Su citada hija Doña D. será sustituida vulgarmente por su hermana Doña P., y esta a su vez, por sus dos citados hijos Don J. A. y Doña P., C. M., y estos a su vez por sus descendientes. En el supuesto de ser llamada por sustitución vulgar Doña P, el legado lo será en concepto de fiduciaria, siendo fideicomisarios sus dos citados hijos, y en defecto de ellos sus respectivos descendientes. III.^a-Prelega a su citada hija Doña D., judicialmente incapacitada, todos los derechos que le correspondan a la testadora sobre la casa que hoy día es la vivienda habitual de ambas, sita en (...) –Sustitución vulgar.–La legataria será sustituida vulgarmente por sus descendientes, si los tuviere, y en su defecto por su citado hijo Don C. en cuanto a una mitad, y por su hija Doña P., en cuanto a la otra mitad, si bien, el llamamiento a favor de su hija Doña P. lo es como legataria fiduciaria, siendo fideicomisarios sus dos citados hijos Don J. A. y Doña P. A., C. M., y en defecto de ellos sus respectivos descendientes. Su hijo Don C. será sustituido vulgarmente por su hija Doña P., si bien lo es como legataria fiduciaria, siendo fideicomisarios sus dos citados hijos Don J. A. y Doña P., C. M., y en defecto de ellos sus respectivos descendientes. Su hija Doña P. será sustituida vulgarmente por sus dos citados hijos antes citados, y éstos serán sustituidos a su vez por sus respectivos descendientes».

– mediante escritura otorgada el día 22 de febrero de 2018, rectificada por otra de fecha 5 de julio de 2018, se formaliza la entrega de legados, adición, aceptación y adjudicación de las herencias causadas por los cónyuges don A. M. G. y doña A. N. C. En ella, se adjudican las fincas 23.484 bis y 24.016 de Lebrija, a favor de don C. M. N. sin limitación alguna.

– en el Registro causan inscripción ambas fincas, con fecha de 19 de marzo de 2020 la 23.484 bis, y de 19 de enero de 2021 la 24,016, en los siguientes términos: «En su virtud, inscribo a favor de Don C. M. N., soltero, el pleno dominio de esta finca por título de legado, gravada una mitad indivisa de la misma con la sustitución fideicomisaria antes citada».

La registradora señala lo siguiente: que se interpreta que don C. M. N. en caso de no ser sustituido vulgarmente por sus descendientes, lo será por su citada hija –de la testadora– doña D. M. N. fideicomisariamente, siendo sustituida la legataria fiduciaria doña D. M. N. fideicomisariamente a su fallecimiento por su hermana, doña P. M. N., y ésta sustituida fiduciariamente, a partes iguales, por sus dos citados nietos, hijos de su hija doña P., don J. A. y doña P. C. M., y esos, a su vez, por sus descendientes; y que en el supuesto de ser llamada por sustitución vulgar doña P. M. N., el legado será en concepto de fiduciaria, siendo fideicomisarios sus dos citados hijos y en defecto de ellos, sus respectivos descendientes; que para ser cancelado el gravamen fideicomisario que grava cada una de las mitades indivisas de las fincas legadas, es necesario el consentimiento expreso de doña D. y doña P. M. N.

El recurrente alega lo siguiente: que el legatario tiene dos hijos que no van a suceder por sustitución puesto que él ha aceptado el legado; que la sustitución fideicomisaria solo funciona en defecto de hijos del legatario, lo que no se produce porque los hay; que la testadora ha impuesto un orden por lo que sucediendo el primer llamado no ha lugar a otra disquisición; que no se trata de modificar la inscripción sino de dejar clara la verdadera naturaleza y eficacia de la sustitución inscrita, por lo que se solicita la cancelación formal del derecho de los hijos de don C. M. N.

2. Previamente, desde el punto de vista sustantivo, se hace preciso un análisis e interpretación de la disposición testamentaria debatida.

El recurrente interpreta que se trata de una sustitución vulgar en la que, en una de sus fases o llamamientos, se incardina otro llamamiento de un sustituto vulgar sometido a sustitución fideicomisaria. La registradora, al practicar la inscripción, ha interpretado

que se trata de un llamamiento de sustitución fideicomisaria directa a favor de una hermana del legatario, para el caso de que no proceda la sustitución vulgar.

Del análisis de la disposición testamentaria resultan algunas consideraciones y razonamientos que conviene tener en cuenta: en primer lugar, que de una lectura de la totalidad de las disposiciones testamentarias, además de la debatida, hay otras en las que se establecen sustituciones semejantes a la que es objeto de análisis, y todas ellas tienen como denominador común que todos los llamamientos hechos a favor de doña P. M. N. o de doña D. M. N., bien sean directos o por sustitución vulgar, son sometidos a gravamen fideicomisario en favor de los hijos en el caso de doña P. M. N., y en el caso de doña D. M. N., a falta o por renuncia de sus hijos, en favor de su hermana –doña D. M. N.– sometida a sustitución fideicomisaria, lo que no ocurre con el llamamiento a favor de don C. M. N.; es más, en la sustitución vulgar del llamamiento a doña D. M. N., la sustituye vulgarmente por sus descendientes, si los tuviere, y en su defecto llama a don C. M. N. en cuanto a una mitad, libre de gravamen fideicomisario, y sin embargo, a doña P. M. N., en cuanto a la otra mitad, establece su llamamiento como sustituta fiduciaria, siendo fideicomisarios sus dos citados hijos don J. A. y doña P. C. M., y en defecto de ellos sus respectivos descendientes. Algo parecido ocurre con los llamamientos a los hijos de doña P. M. N., que lo son libres de gravámenes fideicomisarios. Todo esto coherente con la interpretación de la disposición testamentaria que realiza el recurrente, en el sentido de que los llamamientos a don C. M. N. lo son libres de gravamen fideicomisario. Por otra parte, del texto literal de la disposición testamentaria resulta que don C. M. N. es «sustituido vulgarmente por sus descendientes, si los tuviere, y en su defecto», lo que siendo que efectivamente, como alega, tiene hijos y ha aceptado el legado, no entra en juego la sustitución vulgar. A la vista de estos razonamientos se puede concluir que la interpretación más acorde y lógica es la que hace el recurrente, esto es, que su llamamiento está libre de gravamen fideicomisario.

3. En el presente caso, el supuesto error que el recurrente considera producido en el Registro deriva de inscripciones practicadas hace tres años y se pretende su rectificación por la misma registradora que la practicó conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria, por entender el recurrente que se trata de un error de concepto.

Constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de 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).

Este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 15 de marzo y 11 de septiembre de 2017 y 23 de febrero y 22 de marzo de 2018) que 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. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual 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).

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en el cual se contemplan diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Partiendo siempre de estas premisas, los artículos 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y 313 a 331 de su Reglamento regulan los procedimientos para la rectificación de los eventuales errores que se puedan haber producido al practicar los diferentes asientos

registrales, distinguiendo entre errores materiales y de concepto. En concreto, y por lo que concierne a este caso, 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 que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación.

4. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. Los errores 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.

Sentado esto, ahora, como premisa, es necesario determinar si el error que se ha producido debe calificarse como material o de concepto. Tal error, como se ha expuesto anteriormente, consistió en la indebida inscripción del gravamen fideicomisario que pesaba sobre las fincas registrales 23.484 bis y 24.016, en contra de lo previsto en la escritura que motivó la misma en virtud de la cual al recurrente se le adjudican las fincas libres de los citados gravámenes.

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. 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 dispone 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».

A la vista del citado artículo, debe entenderse 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.

5. De todo ello resulta, con claridad, que el error advertido en el presente caso no es material, sino de concepto, pues con la inscripción se está alterando el contenido del documento, en este supuesto el de la escritura de entrega de legados, adición, aceptación y adjudicación de las herencias.

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 rectifican 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, 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.

6. Sentado lo anterior, hay que determinar por tanto si puede acudirse 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.

En el presente caso se da la circunstancia de que el error cometido no se produce en la escritura de entrega de legados, adición, aceptación y adjudicación de las herencias, que especifica que las fincas son entregadas libres de gravamen, sino que resulta de la inscripción en el Registro de la Propiedad. La registradora no subsana de oficio la inscripción.

Por tanto, las circunstancias concurrentes en el presente caso hacen que este medio de rectificación del Registro aludido, mucho más simplificado, no pueda de ser de aplicación. Así, de conformidad con el artículo 1, párrafo tercero, 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 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 acudirse 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.

7. Solicita el recurrente en el escrito de recurso, la cancelación del gravamen fideicomisario. Este Centro Directivo ha afirmado en Resolución de 27 de marzo de 2015 lo siguiente: «Como ha reiterado esta Dirección General en innumerables ocasiones (por todas, Resoluciones de 14 de noviembre de 2014 y 19 de enero de 2015, doctrina basada en el contenido de los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca [cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria]».

Las circunstancias concurrentes en el presente caso, especialmente el hecho de que la registradora no preste su consentimiento a la rectificación del asiento, hacen que este medio de rectificación del Registro aludido, mucho más simplificado, no pueda de ser de aplicación salvo que la registradora reconsidere su interpretación de la disposición testamentaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la interpretación de la disposición testamentaria, y desestimarlos en cuanto a la rectificación del asiento y cancelación de la carga fideicomisaria.

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, 22 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.