

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**5795** *Resolución de 24 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ciudad Rodrigo a practicar el asiento de presentación de una escritura de herencia por estar vigente otro asiento de presentación de la misma escritura.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. M., abogado, en nombre y representación de doña M. B. M. S., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo don Mauricio Prieto Rodrigo, a practicar el asiento de presentación de una escritura de herencia por estar vigente otro asiento de presentación de la misma escritura.

#### Hechos

##### I

Con fecha 15 de noviembre de 2024, se practicó la inscripción en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo de la escritura de herencia formalizada el día 13 de marzo de 2014 ante la notaria de San Sebastián, doña Ana Isabel Jaurrieta Alegría, con el número 124 de protocolo.

La finca número 4.480 de Castillejo de Martín Viejo, código registral único 37003001585211, quedó inscrita, en cuanto al dominio de una mitad indivisa, a favor de doña M. J. y doña M. B. M. S., por mitad e iguales partes indivisas, con carácter privativo.

Dicha escritura había sido presentada en el Registro el día 25 de octubre de 2024, motivando el asiento de presentación número 1164 del Diario 2024.

Con fecha 3 de enero de 2025, tuvo entrada nuevamente en el Registro de la Propiedad la misma escritura de herencia antes expresada autorizada por la notaria de San Sebastián, doña Ana Isabel Jaurrieta Alegría.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, fue calificada negativamente en los siguientes términos:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 37.

Fecha: 03/01/2025 Hora: 16:33:14.

Naturaleza: Mandamiento Administrativo.

N.º Documento: escritura herencia.

Presentante: M. B. M. S.

Hechos:

Denegada la presentación del documento arriba referenciado por estar vigente bajo el número de asiento 1164 del Diario 2024, que tuvo entrada en este Registro el día 25 de octubre de 2024, con el número de entrada 3921.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo a día siete de enero del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior calificación, don J. M. R. M., abogado, en nombre y representación de doña M. B. M. S., interpuso recurso mediante escrito en los siguientes términos:

«Expone:

Primero. (1.1) Con motivo de haber sido denegada la presentación de asiento de la escritura de herencia, número de entrada 37, de fecha 3 de enero del 2025 en el registro de la propiedad de Ciudad Rodrigo (Salamanca), que daba motivación a la solicitud de inexactitud observada en la inscripción actual de la finca registral núm. 4.480, la cual se ha inscrito en el registro de la propiedad referido con fecha 15 de noviembre del 2024, donde se certificó por el registro de la propiedad de Ciudad Rodrigo, que la titularidad de la finca está a nombre de mis representadas, las hermanas M. J. M. S. (...) y M. B. M. S. (...) con un porcentaje de titularidad «erróneo» cada una de ellas del 25 % lo que hace un total porcentual de titularidad de la propiedad del 50 %, ignorándose o desconociéndose el restante 50 % porcentual e incumplándose los requisitos de inscripción del artículo 9.e y f de la Ley hipotecaria (...)

(1.2) En ese sentido también se procedió a la publicación en el BOE núm. 280 de fecha 20 de noviembre del 2024 en publicación referente a la inmatriculación, a instancias del registro de la propiedad de Ciudad Rodrigo, dónde refiere que mis representadas han inscrito a su favor una mitad indivisa de la finca aquí interesada del término municipal de Castillejo de Martín Viejo, cuando debe decir: que inscriben a su favor la totalidad indivisa de la finca, en un 100 %, «no la mitad» (...)

Segundo. La inexactitud reseñada impide que se refleje correctamente el verdadero porcentaje de titularidad y/o realidad jurídica de la finca, lo que genera inseguridad jurídica respecto al derecho de propiedad y la correcta distribución de los porcentajes. Esta inexactitud registral resulta una anomalía y que perjudica a las actuales titulares y eventuales futuros adquirentes de derechos inscritos, generando esa falta de seguridad en el tráfico jurídico, algo que mis representadas precisamente han intentado eludir, acudiendo a la inscripción registral, actualmente inexacta. Es evidente que el Registro de Ciudad Rodrigo ha cometido un error material en el asiento que ha determinado la inscripción con índices de porcentajes erróneos, y que debe rectificarse.

Tercero. Del tracto sucesivo.

(3.1) La finca que aquí interesa antes de su inscripción, trae causa del primer título de compraventa efectuado por el adquirente (abuelo de las actuales titulares D. D. M. G.), con fecha 20 de febrero del 1.938, que la adquirió en un 100 % (...)

El referido D. D. M. tuvo 5 hijos: I., V., J., T. y J. M. S.

(3.2) En 1956. Los hijos anteriormente referidos, tras heredar la finca aquí interesada de sus padres, los cuatro primeros; vendieron su parte de la finca a su hermano J. (padre de mis representadas), la venta se hizo a éste por el total de la propiedad de la finca, elevándose a escritura de venta privada de la época en el año 1.956, en el partido de Ciudad Rodrigo, distrito de Castillejo Martín Viejo (...)

(3.3) 9 de mayo del 1.997, don J. M. S., que estaba casado en únicas nupcias y en régimen de bienes gananciales con doña M. S. B. (madre de las actuales titulares y únicas hijas) falleció en esa fecha, y por protocolo notarial número 506 se realizó la liquidación de gananciales y partición de la herencia, y, referente a la finca que aquí interesa (ref. catastral 9584802PF9098S0001F), sobre el reparto de la casa corral de Castillejo de Martín Viejo, al haber bienes gananciales, mis representadas heredaron entonces la mitad de los bienes gananciales, 50 % del causahabiente, cada una de las hijas, heredó una cuarta parte indivisa en nuda propiedad o sea el 25 % de la finca que aquí interesa cada una de ellas, y, su hoy difunta esposa doña M. S. B., entonces, heredó la otra mitad indivisa en plena propiedad y usufructo vitalicio, de la finca interesada, el restante 50 % (...)

(3.4) 7 de octubre del 2013, al fallecer doña M. S. B. y por protocolo notarial número 124, otorgado ante la notaría del Ilustre Colegio del País Vasco doña Ana Isabel Jaurrieta Alegría, se realizó la partición de la herencia y la extinción del usufructo de la viuda que traía causa de su difunto marido. En la escritura de partición, se adjudicaron los bienes inventariados (entre los que se incluía la casa corral de Castillejo de Martín viejo, actual finca registral núm. 4.480) por mitad e iguales partes indivisas a mis representadas (50 % a cada una de ellas), solicitándose en el mismo protocolo notarial que se procediera por el Sr. Registrador de la propiedad a inscribir la finca y a la extinción del usufructo y su consolidación con la nuda propiedad (...)

(3.5) Y, con fecha 25 de octubre del 2.024, se inscribió la finca referida, bajo el número de asiento núm. 1.164 del diario 2.024, entrada número 3.921, basada en todo lo anterior, y, a pesar de haberse advertido al registro, no se tuvo en consideración el error material descrito.

Por tanto, no existe duda ni controversia alguna, que la titularidad de mis representadas, su origen hereditario y en los porcentajes resultantes de un 100 % en total, debe inscribirse en el registro de la propiedad a favor de las hermanas M. J. M. S. (...) y M. B. M S. (...), en la proporción del 50 % a cada una de ellas en concepto de indiviso, titulares absolutas y plenas del derecho real que aquí se reclama. No en el porcentaje de titularidad del 25 % a cada una de ellas tal y como se recoge en la actual inscripción.

A lo anterior, le son de aplicación, los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

La solicitud se fundamenta en los siguientes preceptos legales:

Artículo 40 de la Ley Hipotecaria: Establece que la inscripción en el Registro de la Propiedad tiene carácter constitutivo, y que debe reflejar con exactitud la situación jurídica de los derechos inscritos. La rectificación registral se practica conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Artículo 39 de la Ley hipotecaria. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: Art 212 son materiales cuando se equivocan las cantidades o ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos.

Artículo 66 de la Ley Hipotecaria: Dispone que los errores materiales, de hecho, o de cálculo en los asientos del Registro de la Propiedad podrán ser rectificadas de oficio o a solicitud del interesado.

Artículo 105 del Reglamento Hipotecario: Permite la rectificación de errores en los asientos del Registro mediante la presentación de la correspondiente solicitud, cuando se aprecien discrepancias con el título inscrito.

Artículo 211 de la Ley Hipotecaria. Cauces para la rectificación de los errores. Sobre los errores materiales, al tenerse equivocada cantidad.

1. artículos 9.3, 24 y 33 de la Constitución Española; 1, 2, 6, 18, 19 bis, 20, 21, 38, 39, 40, 82, 216 y 217 de la Ley Hipotecaria; 33, 315, 317, 318 y 327 del Reglamento Hipotecario.

Así mismo esa Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) ha admitido en diversas resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1970, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto (como es el caso) con documentos fehacientes, independientemente por su naturaleza, de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación la mera petición de parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

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.

Por todo, es por lo que:

Por todo lo expuesto, solicito que se proceda a resolver sobre la denegación de la inscripción y se proceda a la rectificación de la inscripción de la finca registral número 4.480 para que, de acuerdo con las escrituras de adquisición y posteriores de partición de herencia (aportadas y justificadas), conste en el registro de la propiedad que la titularidad de la finca está distribuida a nombre de M. J. M. S. (...) y M. B. M. S. (...) con el porcentaje del 50 % para cada una de ellas, siendo titulares del 100 % de la finca registral referida.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió el informe y elevó el expediente a este centro directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre de 2024 y 28 de noviembre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una escritura de herencia, que había causado inscripción con fecha 15 de noviembre de 2024, por estar aún vigente su asiento de presentación.

La nota de calificación recurrida es del siguiente tenor: «Denegada la presentación del documento arriba referenciado por estar vigente bajo el número de asiento 1164 del Diario 2024, que tuvo entrada en este Registro el día 25 de octubre de 2024, con el número de entrada 3921».

El recurrente realmente no recurre esta nota de calificación, sino que, lo que pretende es la rectificación de la inscripción practicada, por considerar que únicamente se había inscrito una mitad indivisa a favor de doña M. J. y doña M. B. M. S., por mitad e iguales partes indivisas, con carácter privativo, habiéndose omitido la inscripción respecto de la otra mitad indivisa.

2. Con carácter previo, se debe señalar que hasta la promulgación de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales, que entró en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final decimoctava.6 de la citada ley, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados, regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Con la Ley 11/2023, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3. introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo.

Dice el artículo 246.3: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso potestativo ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación del asiento de presentación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

En el presente expediente, la notificación de denegación del asiento de presentación se practicó el día 7 de enero de 2025 y el recurso tuvo entrada el día 21 del mismo mes.

Conforme a los plazos señalados, el recurso debería ser objeto de inadmisión por extemporáneo, pero en este expediente se da la circunstancia de que el registrador, en su nota de calificación, no ha hecho mención alguna a la posibilidad de interposición de recurso, el órgano ante el cual debe interponerse, ni los plazos para su interposición, por

lo que la nota de calificación no reúne los requisitos exigidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Consecuentemente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

3. Como segunda cuestión, también de carácter procedimental, hay que reiterar la consolidada doctrina de esta Dirección General.

En los recursos potestativos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021, 20 de junio de 2023 y 23 de abril de 2024 entre otras muchas).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos o presentar nuevos documentos que no se han hecho constar en el título presentado, y sin que pueda tampoco el registrador en el informe alegar nuevos defectos. El recurso queda centrado en la nota de calificación.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000).

Por tanto, la Resolución de este expediente se limitará a la nota de calificación por la que se deniega la práctica del asiento de presentación, sin que este Centro Directivo haga pronunciamiento alguno respecto de la cuestión de fondo alegada por el recurrente, referente a la posible existencia de un error en la redacción del asiento registral. Todo ello, lógicamente, sin perjuicio de que pueda obtenerse una calificación expresa del registrador, respecto de la cual, en su caso, pueda interponerse un recurso ante esta Dirección General.

4. Entrando ya en el fondo del recurso, relativo a la imposibilidad de practicar un nuevo asiento de presentación estando vigente el anterior del mismo título ha de señalarse que, efectivamente, estando vigente el asiento de presentación de un título respecto de una finca registral, no procede practicar un nuevo asiento de presentación respecto de ese mismo título y respecto de la misma finca (cfr. artículo 421 del Reglamento Hipotecario).

Sin embargo, practicado el asiento correspondiente (inscripción, anotación, cancelación o nota marginal) concluye el procedimiento registral, consolidándose en el asiento practicado la prioridad ganada por el asiento de presentación, por lo que, habiendo sido retirado el título, la entrada de ese mismo documento, por ejemplo por advertir mediante la nota de despacho o la certificación extendida, un posible error en la redacción del asiento, debe motivar la práctica de un nuevo asiento de presentación (cfr. artículos 213, 214 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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