

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 2485** *Resolución de 13 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Oropesa del Mar nº 2, por la que se suspende la rectificación de un asiento del Registro en virtud de una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña I. L. P. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Oropesa del Mar número 2, doña María Belén Gómez Valle, por la que se suspende la rectificación de un asiento del Registro en virtud de una instancia privada.

##### Hechos

I

Mediante escritura, de fecha 28 de marzo de 1985, otorgada ante el notario de Castellón de la Plana, don Carlos Pascual de Miguel, doña M. P. L. R. y su esposo, don M. L. M., vendieron a doña I. L. P. G. la siguiente finca: «Número nueve.–Apartamento en primera planta alta, del tipo A (...) Cuota: Se le asignó una cuota de participación sobre el total valor del Inmueble de 3'158 por ciento. Inscripción: (...) finca 6.389». El registrador inscribió la venta a favor de doña I. L. P. G. en la finca registral número 6.389.

Ahora, doña I. L. P. G. solicitó, en instancia suscrita el día 19 de septiembre de 2016, la rectificación de la inscripción al considerar que la entidad número nueve es la finca registral número 6.391 y no la 6.389 que por error se introdujo en la escritura, cuando los datos descriptivos del inmueble y de titularidad de los causantes corresponden exacta y necesariamente con la registral 6.391.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar número 2 con fecha 4 de octubre de 2016, bajo el asiento número 1908 del tomo 37 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar número dos Hechos y fundamentos de Derecho. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales de modo que sólo es posible su rectificación mediante documento judicial que así lo ordene o mediante escritura pública en la que todos los titulares registrales afectados por la modificación presten su consentimiento. En el presente caso se pretende el traslado del historial registral de una finca a otra de modo que será necesario el consentimiento de los titulares registrales de las dos fincas afectadas. Conforme artículo 9 LH y 51 de su Reglamento y 219 LH. Por todo ello en aplicación del artículo 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción del documento. La presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación de conformidad con lo que dispone el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Belén Gómez Valle registrador/a de Registro Propiedad de Oropesa del Mar (Oropesa) 1 a día veintiséis de octubre del año dos mil dieciséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. L. P. G. interpuso recurso el día 25 de noviembre del año 2016 en virtud de escrito en base a los siguientes argumentos: «Hechos

1.º Mediante escritura de fecha 28 de marzo de 1985, otorgada ante el Notario de Castellón de la Plana don Carlos Pascual de Miguel, la compareciente adquirió de doña M. P. L. R. y su esposo don M. L. M. el siguiente inmueble propiedad de éstos que la escritura, total y absolutamente coincidente con la finca registral 6.391 obrante en el Registro de la Propiedad de Oropesa de Mar (Castellón), describe como: “Número nueve.–Apartamento en primera planta alta, del tipo A (...) Está situada en Oropesa de Mar (Castellón (...)) (...)”

2.º La finca descrita en el apartado anterior coincide, tal como se ha indicado, en todos sus datos y de forma exacta con la registral nº 6.391: Número de orden –9–, cuota de participación –3,158%–, superficie –43,8 m<sup>2</sup>–, linderos (...), ubicación y distribución interior (...)

3.º Sin embargo, por error en la escritura se identificó con el número 6.389; y en el Registro se inscribió como un nuevo asiento de dicha finca, cuando los datos descriptivos del inmueble y de titularidad de los causantes corresponden exacta y necesariamente con la registral 6.391. Acredito la inscripción con la copia autorizada de la escritura (...) en la que obra el siguiente cajetín: “Inscrito el documento que precede en este Registro de la Propiedad de Castellón número tres en el tomo 554, libro 62 de Oropesa, folio 99, finca número 6389, inscripción 2.<sup>a</sup>. Castellón a 24 de mayo de 1986”. E igualmente acredito la ausencia total de coincidencia de los datos con los de la registral 6389 con nota simple de la misma (...) tanto en cuanto al número de orden –7–, cuota de participación –4,1496–, superficie –57,52 m<sup>2</sup>–, linderos (...)

4.º Apreciado lo que para esta parte es un error, mediante escrito con entrada en el Registro de la Propiedad nº Dos de Oropesa el 7 de octubre de 2016, entrada número 3807 de 2016 (...) se solicitó del Sr. Registrador que se procediese a rectificar la inscripción de la finca en el sentido de que la objeto de la compraventa de la escritura de fecha 28 de marzo de 1985 otorgada ante el Notario de Castellón don Carlos Pascual de Miguel con el número de protocolo 511 era la registral 6.391 y no la 6.389. Tal solicitud de rectificación fue denegada por calificación de fecha 26 de octubre de 2016, notificada a esta parte siguiente día (...) con la siguiente fundamentación: “Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales de modo que sólo es posible su rectificación mediante documento judicial que asilo ordene o mediante escritura pública en la que todos los titulares registrales afectados por la modificación presten su consentimiento. En el presente caso se pretende el traslado del historial registral de una finca a otra de modo que será necesario el consentimiento de los titulares registrales de las fincas afectadas. Conforme art. 9 LH y 51 de su Reglamento y 219 L.H.”. Fundamentos de Derecho I. (...) III. Nos encontramos, a juicio de la compareciente, con un error registral que requiere su rectificación, la cual precisará uno u otro procedimiento en función de su naturaleza, si material o de concepto. Si material, entre los que se incluyen tal como previene el artículo 320 Reglamento Hipotecario la extensión de un asiento en folio perteneciente a finca distinta de aquella en que debió haberse practicado, la rectificación ha de llevarse a cabo por el procedimiento prevenido en el artículo 213 de la Ley Hipotecaria. Si de concepto, el artículo 217 Ley Hipotecaria previene ya el acuerdo unánime de todos los interesados ya el acudir a la autoridad jurisdiccional mas sólo en el caso de que el error no resulte claro y evidente a la luz de las inscripciones; por lo que, a sensu contrario, y así lo entendió el Tribunal Supremo en sentencia de 28/2/99 –“...A sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos la rectificación sigue pautas muchos 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, comprueba la equivocación padecida y lo subsane mediante la oportuna diligencia...”–, no resulta necesario ni el acuerdo unánime ni la vía judicial en los casos de error claro y evidente. Trasladando la anterior doctrina al caso que nos ocupa, la rectificación del error, bien porque tenga la condición de material –anotación en folio distinto del de la finca objeto del negocio jurídico–, bien porque tenga la de concepto más resultando claramente de las propias inscripciones –los datos de finca objeto de la compraventa coinciden exacta y necesariamente con la registral 6.391 y no con la 6.389–, es subsanable por ese Registro mediante la oportuna diligencia sin necesidad de citar a los interesados ni acudir a los Tribunales. La situación ante la que nos encontramos es la misma que la DGRN resolvió

en fecha 18 de junio de 1960, la que en su primer Considerando reza: "Que formalizada la división por pisos de la finca que don B... tenía en San Feliu de Llobregat en la escritura de 29 de agosto de 1959,... al transmitir a los cónyuges don J...y a doña M... la tienda segunda o bajo derecha, que fue uno de los cincuenta y siete locales resultantes y que constituía la finca número 11.924 se inscribió en el folio abierto en el Registro a otro local de condiciones análogas, finca número 11.941, que había sido vendido a doña A..., lo que dio lugar a una inexactitud registral que debe ser rectificada, conforme a los normas contenidas en el título VII de la Ley Hipotecaria y especialmente en el artículo 320 del Reglamento Hipotecario, que autoriza al propio funcionario calificador para proceder a la rectificación..." para en el segundo concluir "Que de los preceptos legales aplicables y de los antecedentes que obran en el expediente se pone de relieve que el Registrador de la Propiedad pudo y debió subsanar el error padecido mediante la presentación de los documentos necesarios, toda vez que el asiento fue indebidamente practicado...". En consecuencia, pues, el error no es de los que precisan ya conformidad de todos los interesados ya resolución judicial sino de los que el Registrador puede subsanar por sí».

#### IV

La registradora suscribió informe el día 30 de noviembre de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 40, 66, 82, 211 a 220 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999, y 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, 20 de agosto de 1982, 26 noviembre de 1992, 12 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 30 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero y 28 de noviembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012.

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

a) Mediante escritura, de fecha 28 de marzo de 1985, otorgada ante el notario de Castellón de la Plana, don Carlos Pascual de Miguel, doña M. P. L. R. y su esposo, don M. L. M., vendieron a doña I. L. P. G. la siguiente finca: « Número nueve.-Apartamento en primera planta alta, del tipo A (...) Cuota: Se le asignó una cuota de participación sobre el total valor del Inmueble de 3'158 por ciento. Inscripción: (...) finca 6.389».

b) El registrador inscribió la venta a favor de doña I. L. P. G. en la finca registral 6.389.

c) Doña I. L. P. G. solicita, en instancia suscrita el día 19 de septiembre de 2016, la rectificación de la inscripción al considerar que la entidad número nueve es la finca registral 6.391 y no la 6.389 que por error se introdujo en la escritura, cuando los datos descriptivos del inmueble y de titularidad corresponden exacta y necesariamente con la registral 6.391. Hay que señalar que la finca registral 6.391 actualmente pertenece a distintos titulares.

d) La registradora suspende la inscripción al señalar que el traslado del historial registral de una finca a otra es necesario el consentimiento de los titulares registrales de las dos fincas afectadas.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y el Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos 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.

3. 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.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. Se entiende que se comete error de concepto, según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero significado.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

Esto es así, siempre que el error no resulte claro y evidente. En este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de 28 de febrero de 1999 señala 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».

4. A pesar de lo expuesto anteriormente existe una norma específica en la legislación hipotecaria que es aplicable al caso objeto del presente recurso.

El artículo 320 del Reglamento Hipotecario señala que «la extensión de un asiento en folio perteneciente a finca distinta de aquella en que debió haberse practicado, se considerará comprendido en el artículo 213 de la Ley, y si procediere la rectificación se trasladará el asiento al lugar y folio que le corresponda, extendiendo al margen del asiento

rectificado una nota expresiva del número, folio, finca y tomo en que se ha practicado el nuevo asiento y la causa del traslado».

Por su parte el artículo 213 de la Ley Hipotecaria señala que «los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos: Primero. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro».

No obstante, en el supuesto de hecho planteado en el presente recurso, de no haber existido otros asientos posteriores en la finca registral al que se pretende dar traslado, el error podría ser rectificado de oficio por la registradora, al resultar con claridad no del asiento, pero sí de la confrontación del título con el mismo y atendiendo a la doctrina antes citada de este Centro Directivo para los casos en que resulte probado el error de modo absoluto con documento fehaciente independientemente de la voluntad de los interesados.

Ahora bien, en el historial registral de la finca que se pretende la rectificación, existe tres posteriores y la última de las inscripciones es de dominio, que necesariamente también tiene que ser rectificada. Y en esta inscripción posterior no nos encontramos ante un error del Registro, sino ante un asiento inexacto. Y además tratándose de una inscripción relativa al dominio de la finca, por razones de tracto sucesivo, no podría practicarse la rectificación sin rectificar a la vez la inscripción del titular registral actual, pues de lo contrario admitiríamos una dualidad de titularidades del dominio sobre el mismo objeto lo cual no resuelta posible.

En consecuencia, será preciso que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que pudieran verse perjudicados (y por tanto el del actual titular registral) 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).

Por todo ello el recurso debe ser desestimado al no poder operarse la rectificación sin el previo cumplimiento de estos últimos requisitos, lo que no ha tenido lugar en el caso examinado en el presente expediente, todo lo cual se entiende sin perjuicio de las responsabilidades civiles en que se hayan podido incurrir.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 13 de febrero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.