

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2886** *Resolución de 27 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 de Cangas, por la que se suspende la rectificación de un asiento del Registro en virtud de una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cangas, doña Francisca Núñez Núñez, por la que se suspende la rectificación de un asiento del Registro en virtud de una instancia privada.

#### Hechos

I

Mediante escritura, de fecha 29 de octubre de 2001, otorgada ante el notario de Cangas, don José del Cerro Peñalver, doña J. M. M. aportó a su sociedad conyugal con su esposo, don J. M. S. C., cinco fincas, procediéndose a su agrupación por dichos cónyuges. El despacho de dicho documento motivó en el Registro, en primer lugar, la inmatriculación de tres de las fincas aportadas por doña J. M. M. que no se hallaban previamente inscritas en este Registro –inscripción 1.<sup>a</sup> de las fincas registrales números 19.333, 19.334 y 19.335 de Cangas–, y la práctica de la correspondiente inscripción sobre las otras dos fincas aportadas que si figuraban inscritas en este Registro –inscripción 3.<sup>a</sup> de las fincas 10.464 y 10.465–. En la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 19.336 correspondiente a la agrupación señala que «se forma por agrupación de las fincas registrales 19.333 y 10.435 (...) y de las fincas registrales 19.333 a 19.335 (...) La extensa es la inscripción primera de la finca registral 19.333, al folio 97 de este Tomo». Ahora, don J. M. S. C. solicita, en instancia suscrita el día 17 de octubre de 2016, la rectificación de la inscripción al considerar que la extensa es la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca registral 19.336.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Cangas, con fecha 17 de octubre de 2016, bajo el asiento número 1664, del tomo 38 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos 1.<sup>o</sup>–El día diecisiete de octubre de dos mil dieciséis fue presentada en este Registro, asiento 1.664 del Tomo 38 del Libro Diario, una instancia suscrita por don J. M. S. C. y doña J. M. M. 2.<sup>o</sup>–En dicha instancia, se hace constar que en la inscripción primera de la finca registral 19.336 figura que «La extensa a la inscripción primera de la finca registral 19.333», lo que los exponentes consideran constituye un error material, solicitando que, en consecuencia, se corrija dicho error haciendo constar que, en realidad la extensa es la inscripción primera de la finca 19.336. 3.<sup>o</sup>–En virtud de la escritura a que se refiere dicha instancia, de la que se acompaña fotocopia, autorizada el 29 de octubre de 2001 por el notario que fue de Cangas, don José del Cerro Peñalver, número 1.303 de su protocolo, doña J. M. M. aporta a su sociedad conyugal con su esposo, don J. M. S. C., cinco fincas, fincas que posteriormente serán objeto de agrupación por dichos cónyuges. El despacho de dicho documento motivó en este Registro, en primer lugar, la inmatriculación de tres de las fincas aportadas por doña J. que no se hallaban previamente inscritas en este Registro –inscripción primera de las fincas 19.333, 19.334 y 19.335 de Cangas–, y la práctica de la correspondiente inscripción sobre las otras dos fincas aportadas que si figuraban inscritas en este Registro –inscripción tercera de las fincas 10.464 y 10.465–. De acuerdo con lo expuesto, la primera operación registral realizada en virtud de dicha escritura fue la inscripción primera de la finca 19.333,

a la que, en consecuencia, se remiten como extensa las demás inscripciones practicadas en virtud del mismo documento, entre ellas la inscripción primera de agrupación de la finca 19.336. Fundamentos de Derecho Artículos I, 40.c, 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, 51, 52, 314 a 331 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 2009. Considerando que, de acuerdo con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro 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 la propia Ley Hipotecaria. Considerando que la determinación de la finca en la que debe practicarse la inscripción extensa no cabe en el concepto de error material del artículo 212 de la Ley Hipotecaria (limitado a los supuestos en se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos), sino que es una simple cuestión técnica registral que decide el registrador siempre que tanto la inscripción extensa como la concisa contengan todas las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria. Considerando que, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 8 de mayo de 2009, para poder acudir al procedimiento de rectificación de errores es preciso que se trate claramente de tales errores y que así lo reconozca el registrador. Calificación Se deniega la práctica de la rectificación solicitada en la precedente instancia por no reconocer la registradora que suscribe la existencia del error material alegado por los exponentes. Contra esta calificación (...) Cangas, a 26 de octubre de 2016.–La registradora Francisca Núñez Núñez (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. S. C. interpuso recurso el día 2 de diciembre del año 2016 en base a los siguientes argumentos: «(...) En la mencionada escritura inscripción primera de las finca nº 19.336, que obra en el libro 226, Tomo 1.526, Folio 100 del Registro de la Propiedad de Cangas de Morrazo, de fecha 06 de Febrero de 2002, existe el siguiente error. En la inscripción primera de la finca 19.336, correspondiente a la agrupación, se recoge que la finca 19.336 se forma por agrupación de las fincas registrales 10.434 y 10.435 a los folios 177 y 178 vuelta del Tomo 944, libro 106 y de las fincas registrales 19.333, 19.334, 19.335 a los Folios 97, 98, 99 de ese Tomo. Los cónyuges Don J. M. S. C. y Doña J. M. M. son dueños de las fincas agrupadas por los títulos que expresan sus respectivas inscripciones terceras y primeras las agrupan formando la presente. En su virtud inscribo esta finca a favor de los conyugues doña J. M. M. y don J. M. S. C. en pleno dominio, por título de agrupación y con carácter ganancial. La extensa es la inscripción primera de la finca registral 19.333, al folio 97 de este tomo. Siendo así, que lo que debería constar es que la extensa es la inscripción primera de la finca registral 19.336. Carece de toda justificación la denegación formulada, por dicho registro, con meras excusas que en modo alguno tienen cabida en una petición como la que se formula. Pone claramente de manifiesto, su voluntad expresa de no cumplir cuanto se establece al respecto en el art 211 y art 40 c de la ley Hipotecaria. No es cierto, en primer lugar, que no se acredite el interés legítimo de la persona que pide la información pues, precisamente, el interés se presume de acuerdo con el propio artículo del reglamento hipotecario que del contrario se cita. Según el escrito de la registradora el error es técnico, pues según la ley hipotecaria los errores los hay materiales o de concepto. La finca 19.333 es una finca concisa que forman la agrupación y actualmente en las notas simples expedidas por la registradora, dice que no está vigente por lo tanto no puede ser la extensa. Es obligación mía defender el interés del recurrente (...) Solicito: que se corrija el error material y que la extensa conste en la 19.336».

## IV

La registradora suscribió informe el día 12 de diciembre 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 29 de octubre de 2001, otorgada ante el notario de Cangas, don José del Cerro Peñalver, doña J. M. M. aporta a su sociedad conyugal con su esposo, don J. M. S. C., cinco fincas, procediéndose a su agrupación por dichos cónyuges.

b) El registrador inmatriculó tres de las fincas aportadas por doña J. M. M. que no se hallaban previamente inscritas en este Registro –inscripción 1.<sup>a</sup> de las fincas 19.333, 19.334 y 19.335 de Cangas–, y practicó la correspondiente inscripción sobre las otras dos fincas aportadas que sí figuraban inscritas en este Registro –inscripción 3.<sup>a</sup> de las fincas 10.464 y 10.465–. En la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 19.336 correspondiente a la agrupación señala que «se forma por agrupación de las fincas registrales 19.333 y 10.435 (...) y de las fincas registrales 19.333 a 19.335 (...) La extensa es la inscripción primera de la finca registral 19.333, al folio 97 de este tomo».

c) Don J. M. S. C. solicita, en instancia suscrita el día 17 de octubre de 2016, la rectificación de la inscripción al considerar que la extensa es la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca registral 19.336.

d) La registradora suspende la inscripción al señalar que no existe error alguno ya que la primera operación registral realizada en virtud de dicha escritura fue la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 19.333, a la que, en consecuencia, se remiten como extensa las demás inscripciones practicadas en virtud del mismo documento, entre ellas la inscripción 1.<sup>a</sup> de agrupación de la finca 19.336.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y 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 materiales o de concepto, esta intervención es necesaria. 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». O 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 del registrador es requisito indispensable 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.

4. En base a lo expuesto no es procedente aquí el procedimiento de rectificación de errores de concepto o materiales pues, como ya consideró la Resolución de este Centro Directivo de 8 de mayo de 2009 y demás citadas en los «Vistos», para poder acudir a él es preciso que se trate claramente de errores y así lo reconozca el registrador, lo que no ocurre en este caso, en el que la registradora mantiene como correcta la inscripción practicada y lo justifica suficientemente en su nota de despacho, siendo necesario en consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 218 de la Ley Hipotecaria, resolver la controversia en juicio ordinario.

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, 27 de febrero de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.