

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11046** *Resolución de 7 de abril de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Burgos nº 1, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca, añadiendo una parte de un corral.*

En el recurso interpuesto por doña I. I. R. contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Burgos número 1, don José Miguel de Paz Balmaseda, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca, añadiendo una parte de un corral.

#### Hechos

##### I

El día 22 de diciembre de 2010 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Burgos número 1, a las 12 horas, con el asiento 742 del Diario 150, instancia suscrita por doña I. I. R. en la que solicitaba la subsanación de determinado error cometido en un asiento registral. Del Registro resulta que la última inscripción es la de un expediente de dominio para la reanudación del tracto, en la que no se hace referencia a la parte de corral que pretende inscribir la recurrente, cuya descripción se toma de las inscripciones anteriores.

##### II

Presentada en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación, de fecha 3 de enero de 2011: «Antecedentes de Hecho. Presentado a las 12 horas del día 22 de diciembre de 2010, con asiento de presentación 742/Diario 150, escrito suscrito por I. I. R. solicitando rectificación de inscripción. No se practica la rectificación solicitada en el documento adjunto, al estar los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los Tribunales y producir todos sus efectos, mientras no se declare su inexactitud. (Artículo 1 de la Ley Hipotecaria). (Sigue pie de recursos) Burgos, 3 de enero de 2011. El Registrador (firma ilegible). Fd.º José-Miguel de Paz Balmaseda».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. I. R. interpone recurso en virtud de escrito dirigido a esta Dirección General de fecha 28 de enero de 2011, en el que hace constar: Hechos. Primero. Con fecha 2 de agosto de 1999 el Registro de la Propiedad de Burgos número 1 expidió certificado. En la inscripción tercera no se hace mención del corral anexo a la casa, que sí consta en la inscripción primera, así folio 69, «la quinta parte de la mitad de una casa y corral sita en el pueblo de Villalón. La quinta parte de una casa y corral», y más adelante «Esta casa sita con su corral en Villalón Quejar», añadiendo que dicha casa con su corral les corresponde por indiviso a los hermanos don E., don A., doña J. y don E. A. Segundo. Ante esta falta de coincidencia entre ambas inscripciones, se procedió a investigar sobre los títulos que dieron lugar a las mismas, habiendo encontrado discrepancia entre lo expuesto en la inscripción tercera y la escritura pública de la cual fue causa, del Notario de Burgos, don Juan Valeriano Ontoria, y de fecha 29 de octubre de 1868, protocolo 1187. En dicha escritura de venta, don A. A. F. vende a don J. M. R. dos fincas, siendo la que interesa la correspondiente a la décima parte de una casa en Villalonquérjar y más adelante dice que dicha finca le pertenece por

herencia de su padre don S. Hasta aquí concuerda con la inscripción tercera del Registro de la Propiedad de Burgos, pero añade que vende la casa con la parte de corral que la pertenece. En conclusión, no solamente se vende la décima parte de la casa que se describe en el apartado segundo sino ésta con la parte de corral que la pertenece; y aquí deja de haber concordancia con el Registro, pues en el mismo no se hace constar esa circunstancia, de que la venta no se refiere solamente a la parte de casa descrita sino a ésta y la parte de corral que la pertenece. Ante esta circunstancia debe considerarse que al describir la casa hubo un olvido del corral, olvido que se subsana en parte diciendo más adelante que no solo se vende la casa descrita sino también la parte de corral que la pertenece. El Registro no apreció ni tuvo en consideración esa circunstancia y por la tanto no se hizo constar el hecho de que la casa tiene un corral y que se vendió la décima parte de la misma con la parte de corral que le corresponde; consecuentemente, no existe armonía entre el Registro y la realidad jurídica, más si tenemos en cuenta que todos los propietarios han disfrutado de él y siempre lo han considerado como parte de la misma. Tercero. En la actualidad dicha casa se encuentra inscrita a nombre de la recurrente, lo que justifica mediante la nota simple informativa. Al efecto se hace constar que en las inscripciones posteriores a la tercera, donde se produce la discrepancia entre documento notarial y anotación registral, deja de figurar el corral, consecuencia lógica del error cometido, y causa posiblemente de que se rompiera el tracto sucesivo. Cuarto. En contestación al escrito de fecha 20 de diciembre de 2010, la recurrente manifiesta que el Registrador con fecha 3 de enero de 2011, contestó negativamente no practicando la rectificación solicitada, cual era subsanar el error en la precedente inscripción tercera y en la correspondiente a su titularidad. Fundamentos de Derecho. I. Es cierto que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos, mientras no se declare su inexactitud, pero no es menos cierto que ciertos errores deben y pueden ser corregidos por el Registro de motu proprio o a instancia de parte con interés legítimo, pues de no ser así el Registro estaría plagado de inexactitudes. II. El Título VII, artículos 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, y 314 a 331 de su Reglamento, determinan claramente la posibilidad de la rectificación de errores. Respecto de la calificación de los errores a que hace referencia el artículo 211 de la Ley Hipotecaria, considera que estamos ante un error de concepto definido en el artículo 216 de dicha Ley dado que se ha alterado el verdadero sentido de lo que se transmite mediante la escritura de venta de 29 de octubre de 1868, pues como expone en el «hecho segundo» de este escrito no solo se transmite la parte indivisa de la casa que se describe en dicha escritura, sino que además junto con ella la parte de corral que le corresponde. III. Que así lo viene reconociendo la Dirección General de Registros y del Notariado entre otras en las Resoluciones siguientes: 10 de septiembre de 2004 (Boletín Oficial del Estado de 29 de octubre), en donde la Dirección General da la razón al recurrente argumentando que es doctrina reiterada de ese Centro Directivo que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados con documentos fehacientes independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, bastando la mera instancia acompañada de los documentos pertinentes; 9 de noviembre de 2009, donde la Dirección General resuelve que estamos ante un error de concepto, pero que hay dos procedimientos para su rectificación: a) el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del Registrador o, en su defecto resolución judicial; y b) 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. Esta modalidad de rectificación se infiere del párrafo 1º del artículo 217 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 rectificaran sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene, de donde se deduce que resultando claramente el error de los propios asientos el Registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación; y 16 de enero de 2010 (Boletín Oficial

del Estado de 8 de marzo de 2010) que en dice en su fundamento jurídico cuarto: «Se plantea entonces en este recurso la posibilidad de rectificar el Registro en caso de inexactitud sin necesidad de acudir a los procedimientos legalmente establecidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Dicha posibilidad ha sido reconocida por este Centro Directivo en relación con aquellos supuestos en que es posible comprobar plenamente los errores producidos en los títulos mediante documentos auténticos que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes bastando en tal caso la solicitud de rectificación presentando los títulos presentados». Y qué mayor autenticidad se puede exigir que la reseñada escritura matriz del protocolo del Notario autorizante, que se encuentra, por haber pasado más de cien años, en el Archivo Histórico Provincial de Burgos, y la certificación registral.

## IV

El Registrador emitió informe el día 8 de febrero de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 40, 97, 201, y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, 275, y 314 a 331 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 y 21 de noviembre de 2003, 4 de abril de 2006, 14 de marzo y 4 de octubre de 2007, 23 de diciembre de 2008, y 10 de junio, y 9 y 11 de noviembre de 2009.

1. Se debate en este recurso si se puede inscribir la rectificación -solicitada en instancia privada- de la descripción de una finca sobre la que ha recaído expediente de dominio de reanudación del tracto. En la última inscripción vigente, practicada en virtud de dicho expediente, no se hace constar un corral, que según la recurrente forma parte de la finca. Se pretende la rectificación de la inscripción basándose en una escritura de compra de 1868 de la citada finca, en la que en la parte expositiva se describía con el corral.

2. Hay que distinguir entre inexactitud registral y error del Registro. Inexactitud es toda discordancia entre Registro y realidad (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria); el error existe cuando el Registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación, bien material, bien conceptual.

Es evidente que, a veces, un error del Registro se puede rectificar mediante una solicitud. Ahora bien, en el presente caso, aunque pueda existir una inexactitud registral, no existe un error, pues el dato que la recurrente considera incorrecto se tomó, tal y como está, de los títulos que causaron la inscripción -el expediente de dominio de reanudación de tracto-. Por lo que la rectificación deberá practicarse en la forma establecida en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

3. En efecto, resulta que la última inscripción de dominio sobre la finca fue practicada en virtud de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, siendo el título utilizado en el expediente -para justificar la titularidad del promotor del mismo- una escritura de herencia, otorgada ante el Notario de Burgos, don Carlos Remacha Tejada, el día 13 de enero de 1999, en la que nada se menciona acerca del corral o parte del corral que la recurrente considera estar incluida en la finca.

Resuelto el expediente de reanudación de tracto en los términos que resultan de la última inscripción de dominio vigente, no puede apreciarse la existencia de error que rectificar. El expediente que reanudó el tracto y determinó la inscripción de la finca a favor de la recurrente fue inscrito el 2 de agosto de 2000, sin que el Auto hiciera referencia alguna a ningún corral o parte de él provocando la cancelación de todas las inscripciones contradictorias -las anteriores de dominio (artículo 202 de la Ley Hipotecaria y 286 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 97 de la misma Ley).

4. Por ello, más que ante la mera rectificación de un error, lo que se pretende es la alteración del contenido de un asiento registral practicado por Auto judicial recaído en expediente de dominio. No cabe ya rectificar las inscripciones canceladas por el Auto aprobatorio del expediente de dominio, dado el principio genérico de inalterabilidad y salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y los efectos de la cancelación (artículo 97 de la Ley Hipotecaria), aunque queda siempre la posibilidad de inmatricular el corral o la parte del mismo no inscrita por los medios ordinarios.

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

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, 7 de abril de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.