

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20032 *Resolución de 15 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Archena, por la que se deniega la inscripción de una solicitud de cancelación de inscripción formulada en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J. T. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen María Ferrer Martínez, por la que se deniega la inscripción de una solicitud de cancelación de inscripción formulada en instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 14 de julio de 2021 por don J. T. S., con firma legitimada por el notario de Archena, don Francisco Sobrao Domínguez, se solicitaba la cancelación de la inscripción 6.^a de la finca registral número 7.903 de Archena.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Archena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del documento presentado (instancia privada suscrita con fecha 14 de Julio de 2.021 por Don J. T. S., encontrándose su filrma [sic] debidamente legitimada en la indicada fecha por el Notario de Archena, Don Francisco Sobrao Domínguez), que ha causado el asiento 1565 del Diario 126, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis LH, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha acordado denegar la cancelación y la anotación solicitada en su defecto, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

La finca 7903 del municipio de Archena tenía inscrita por su inscripción 1.^a una superficie de solar de 84 metros cuadrados. Con fecha 2 de septiembre de 2020 y causando el asiento 1266 del Diario 125, se presentó en este Registro por el titular registral de la misma, Don F. J. T. S., instancia con firma legitimada notarialmente por la que solicitaba que, con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se procediese a la rectificación de la cabida registral de la finca ajustándose a la cabida real que era la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica que adjuntaba, y de la cual resultaba una superficie alfanumérica de 109 metros cuadrados. Dicha instancia consta archivada en el legajo correspondiente de este Registro.

La certificación catastral incorporada a la instancia estaba caducada al haber transcurrido más de un año desde su fecha de expedición (artículo 84.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y Resolución de la DGRN de 25 de diciembre de 2014), por lo que para tramitar el expediente del artículo 199 LH se obtuvo de oficio por este Registro una certificación catastral descriptiva y gráfica vigente y ello de conformidad con la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 que dispone que “para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su

correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de las fincas colindantes”.

De la certificación catastral obtenida de oficio resultaba una superficie gráfica de 108,23 metros cuadrados, difiriendo en cuanto a 0,77 metros cuadrados de la expresada en la instancia. Sobre esta cuestión cabe destacar, conforme a Resolución de la DGSJPP de 8 de junio de 2016, que dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en su primer inciso que “el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica”. El procedimiento que recoge el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que “el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas (...). La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9”. En el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se dispone que “para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa”. Y en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria se indica que “en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo”. En ninguno de ellos, ni en el artículo 199.1 antes citado, se habla expresamente de que, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, haya de describirse en el título la finca según lo que resulta de tal certificación. En consecuencia, resuelve la DGSJFP “En el presente caso, tal y como alega el recurrente, se pretende completar la descripción literaria con la representación gráfica catastral, quedando debidamente cumplido el principio de rogación con la solicitud de inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199. No obstante, la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.2 b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria).” Por tanto, de acuerdo con esta doctrina, en el presente caso se entendía debidamente cumplido el principio de rogación con la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral, por lo que procedía iniciar el expediente del artículo 199 LH.

No obstante, consultada la base gráfica catastral en la aplicación informática registral correspondiente se apreció la existencia de un desplazamiento de la cartografía catastral con respecto a la ortofotografía oficial de PNOA por lo que surgieron dudas de que la finca invadiera en parte el dominio público, en concreto la calle (...) y calle (...) con las que linda por la izquierda y frente respectivamente, razón por la cual se solicitó por este Registro al Ayuntamiento de Archena informe al respecto con carácter previo al inicio del expediente 199LH. Y ello de conformidad con los artículos 132 de la Constitución Española; 5 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; 1, 9, 10, 18, 199 y 203 de la Ley Hipotecaria; apartado décimo tercero de la Resolución Conjunta de la DGSJFP

y la Dirección General de Catastro de 7 de octubre de 2020; así como las Resoluciones de la DGRN de 22 de abril, 15 de marzo y 24 de octubre de 2016, entre otras.

Con fecha 9 de noviembre de 2020 se recibió en este Registro contestación del Ayuntamiento de Archena certificando que la parcela catastral referida “no tiene carácter demanial ni está afectada por servidumbres de uso público general; no obstante, la zona de la parcela marcada en color azul en el plano que se adjunta a dicho certificado del Ayuntamiento, está calificada como SU-5 -Sistema Local-Comunicaciones- según las determinaciones y previsiones de las NN.SS. vigentes, por lo que podría ser objeto de futuras expropiaciones o cesiones obligatorias.”

Acreditada de este modo la no invasión del dominio público se procedió a notificar la tramitación del expediente a los colindantes afectados, los cuales no formularon oposición ni alegación alguna, por lo que culminado favorablemente el procedimiento se procedió a la inscripción de la base gráfica y de la rectificación de cabida de la finca con fecha 17 de diciembre de 2020 (inscripción 6.^a). Siendo dicha cabida la resultante de la representación gráfica catastral inscrita de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, según el cual “Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria”.

Al margen de dicha inscripción se hizo constar:

1.º Que la rectificación de cabida inscrita tiene limitados sus efectos frente a terceros durante dos años, de conformidad con el artículo 38 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Dispone el citado artículo que “Cuando se inscriban en el Registro de la Propiedad excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública, el Registrador, sin perjuicio de hacer constar en la inscripción la limitación de efectos a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, deberá ponerlo en conocimiento de los órganos a los que corresponda la administración de éstas, con expresión del nombre, apellidos y domicilio, si constare, de la persona o personas a cuyo favor se practicó la inscripción, la descripción de la finca y la mayor cabida inscrita”.

En el presente caso se practicó la inscripción de un exceso de cabida (de 84 a 108 metros cuadrados) de una finca lindante con dominio público ([...]), plenamente aplicable el citado precepto registral de la suspensión de efectos lindante con dominio de modo que resulta tanto, la constancia fe pública registral durante dos años prevista en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria. Esta limitación consta [sic].

2.º Que, según consulta realizada en el NMS de la Confederación Hidrográfica del Segura, la finca 7903 no se encuentra ubicada en suelo clasificado como zona inundable o de flujo preferente, por lo que su propietario no está sometido a las limitaciones que imponen los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Dispone el artículo 53.3 de la Ley de Patrimonio Natural y Biodiversidad de 13 de diciembre de 2007 que “En toda información registral, así como en las notas de calificación o despacho referidas a fincas, que según los sistemas de georreferenciación de fincas registrales, intersecten o colinden con ámbitos espaciales sujetos a algún tipo de determinación medioambiental, conforme a la documentación recogida en el apartado anterior, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, recomendando en cualquier caso, además, la consulta con las autoridades ambientales competentes”.

Así mismo, la Instrucción de la Directora General del Agua para la aplicación de la modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en materia de limitaciones a los usos del suelo en zonas inundables de origen fluvial de 13 de septiembre de 2017, expresamente dispone que “Cuando se practique cualquier asiento relativo a una finca situada en alguna de las zonas clasificadas como inundables, cuando el registrador pueda comprobar esta circunstancia mediante consulta a la información geográfica publicada en el WMS del MAPAMA, o en otros servidores WMS de las Comunidades Autónomas u Organismos de cuenca, a través de la aplicación informática de información geográfica homologada del artículo 9 LH, expedirá junto a la nota de

despacho del documento, una certificación registral con la información geográfica que acredite esta circunstancia (de aquí resulta la obligatoriedad de la certificación junto con la información geográfica), por la superposición de la cartografía administrativa con la jurídica registral (...). En toda publicidad registral que se expida de la finca se hará constar esta circunstancia, a efectos meramente informativos”.

Por otra parte, el artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria dispone que “Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera”.

En el presente caso la finca no se encuentra situada en zona inundable tal y como resulta de la consulta realizada por este Registro al WMS de la Confederación Hidrográfica del Segura en cumplimiento de la normativa citada, y de cuyo resultado se expidió certificación registral y gráfica y se practicó nota marginal dada la trascendencia de esta calificación medioambiental tanto para la calificación registral de posteriores documentos inscribibles como para el conocimiento por cualquier tercero de las limitaciones que tal calificación puede imponer al derecho de propiedad.

3.º Que según certificación firmada electrónicamente el 22 de octubre de 2020 por el Secretario del Ayuntamiento de Archena, con el visto bueno de la Alcaldesa, y cuyo CSV ha sido por mi verificado, la referencia catastral de la presente finca no tiene carácter demanial, ni está afectada por servidumbres de uso público general; no obstante, la zona de la parcela marcada en color azul en el plano que se adjunta al dorso está calificada como SU-5-Sistema Local-Comunicaciones según las determinaciones y previsiones de las NN.SS. vigentes, por lo que podría ser objeto de futuras expropiaciones o cesiones obligatorias.

Igualmente es procedente esta constancia registral en base al apartado décimo tercero de la Resolución Conjunta de la DGSJFP y la Dirección General de Catastro de 7 de octubre de 2020 y al anteriormente citado artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria que dispone que “Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera”.

Ello sentado, hay que tener en cuenta que según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho 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”.

Y sobre la rectificación de los asientos dispone el artículo 40 de la misma ley en su apartado c) “Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.” Dicho Título dispone en su artículo 216 que “Se entenderá 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”. Pues bien, a tenor de lo expuesto en esta nota de calificación se considera correcta la inscripción 6.ª practicada, sus notas marginales y la publicidad expedida respecto de la misma, no existiendo en ninguno de los asientos practicados error de concepto que requiera rectificación pues los mismos se han practicado en los términos exactos que resultan del título presentado (certificación catastral descriptiva y gráfica), de la certificación municipal recibida, de la aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores y homologada por la DGRN y de la legislación aplicable expuesta.

También dispone el artículo 40 en su apartado d) que “Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial”.

De modo que si el interesado considera que existe un defecto en el título presentado en su día, es decir, en la certificación catastral descriptiva y gráfica, lo procedente es que aporte una base gráfica alternativa de la finca y solicite la rectificación de cabida en base a la misma, pues como señala la DGSJFP en Resolución de 7 de junio de 2019 “La

posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria) y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)".

Lo que no cabe en ningún caso es la cancelación de la inscripción 6 sin adecuar la superficie de la finca por la mera voluntad del interesado pues según doctrina reiterada de la DGRN, es necesaria la expresión de causa en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante, no sólo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1.277 del Código Civil, ya que aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral. Destacando la Resolución de 20 de febrero de 2003 que no es suficiente el mero consentimiento formal para cancelar, sino que se requiere la expresión de la causa, que es presupuesto obligado para la calificación registral y además permitiría la desinscripción al arbitrio del titular de un derecho, siendo que no sólo le interesa a él la inscripción, sino a las personas del artículo 6 de la Ley Hipotecaria. Así mismo resulta tal improcedencia de los artículos 79 LH y 173 de su Reglamento ("Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción").

En consecuencia, no existiendo error en el asiento ni acreditándose defecto en el título mediante la aportación de la base gráfica real de la finca, procede denegar la cancelación solicitada por mera voluntad del interesado, no procediendo la práctica de anotación preventiva alguna al calificarse el defecto como insubsanable (artículo 42.9 IX y Resoluciones de 18 de abril de 2013, 18 de junio de 2015, 24 de marzo de 2017).

La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art.323 LH. Contra esta nota de calificación (...).

Archena, a veintinueve de julio del año mil veintiuno.–La registradora titular (firma ilegible): Fdo.: Doña Carmen María Ferrer Martínez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. T. S. interpuso recurso el día 18 de agosto de 2021 mediante escrito en que alegaba lo siguiente:

«1.º Ambos asientos, remiten a interponer Recursos "Gubernativo; Demanda Civil; Cuadro de sustitución"; el rigor –valor de dichos recursos, motivos, causa y fondo, requieren información omitida– sesgada, en poder del registro, encandilando a un conflicto viciado, previamente inexistente, desenfocando motivo del fondo de la Instancia Administrativa 02/09/20 del 199-LH, calificada el 18/09/20 con traslado a terceros (sin Oposición concluida el 04/11/20-), cuyo objeto corrector de cabida de la propiedad indubitada es de 0,77 m², (simple redondeo técnico Cat, cuya medición tecnológica no trasladada, es ajena al fondo)

El presunto despropósito desvirtuado, permitió injertar inoportunas e incoherentes observaciones urbanísticas extemporáneas, con efectos colaterales al fondo de presunto uso del derecho de terceros, en procedimiento Municipal Exp.537/20 de finca Colindante C/ (...) conocido en seno Judicial bajo D.P.404/2018.

2.º El tenor de ambos asientos, trasmite errores de calado irreparable al fin del espíritu de la Instancia 199 LH, e indubitada realidad material origen, por lo que, con carácter previo a los recursos indicados, solicito paralización de plazos y, interpongo recurso potestativo de reforma, contra el contenido y efectos, despachado de los

asientos 1556-1565/126 con calificación negativa 29/07/21; en defecto, complementario al subsidiario gubernativo ante DGSJFP, con base:

Hechos

Primero: El contenido del Certificado 1556/126, no compadece la solicitud, confundiendo fecha y fines. Al hilo, en este acto amplio solicitud de información desde el 01/08/20 al 30/12/20, con fecha de expedición y recepción de notificaciones de correos, al colindante y Ayuntamiento 18/09/21.

Segundo: Que el contenido del asiento 1565/126 causa de solicitud 14/07/21 de cancelación automática de la inscripción 6.ª de la finca [sic] 7903, le ratifico íntegramente en este acto y, en consecuencia, impugno la resolución por la que se deniega dicha cancelación en Resolución dictada por la Registradora el 29/07/21, presuntamente amparada en fraude de ley. Y al efecto Aclaro:

a) Admite y califica y traslada (Si está mal la instancia, no la admita o pida subsanación).

b) Me informan salida colindantes el 18/09/21 y No haber apurado nada en libros el 15/12/20.

c) Promueve el tramitador alteración catastral el 17/12/21 apreciando 0,77 centésimas cuadrados, por los que motiva nuevo traslado de Doc, a terceros presuntamente extemporáneo, desplomando el fondo del 199 LH y, causando impunidad perpetua del dolo sutil mente en desarrollo.

Tercero: El 17/08/21 con entrada n.º 2674/21, se presenta Original de Escritura 26/07//21 Protocolo 1195/2021, complementaria del protocolo 1618 de 28/12/12, por la que se eleva a publico la rectificación del error tabular, que pretendía subsanar la Instancia 2/9/20 causante de la Inscripción 6.º, y que por el mismo medio forma el 14/07/21, se formaliza su reiterada cancelación y efectos, cuya potestad, insto en este acto, al Registro por Competente... y momento procedimental oportuno.

Dado que la Naturaleza colateral de fondo (en este caso), traza perpetua el dolo, presunto móvil nexa origen de la causa materia, en conocimiento Judicial D.P-404/18, cuya depuración, me obligaría a poner en conocimiento, los actos que nos ocupan, de no cancelarse por defectos expuestos procedimentales de tramitación expuestos y se acreditan en Escritura Publica presentada el 17/08/211, suscrita por el Notario D. Fernando G.G. el 26/07/21, asiento 2674/21.

Solicito: Admita el presente recurso potestativo de reforma contra la Resolución 29/07/21 y asientos 1556-1565/126, proceda a Dictar suspensión y efectos acordando cancelación de la Inscripción 6.º de la finca 7903, por floración de incidentes y efectos formales de su tramitación, solicitada por asiento registral 1565/126.»

IV

La registradora de la Propiedad de Archena emitió informe ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 20, 38, 40, 199, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria; 329 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 y 14 de marzo y 2 de junio de 2016.

1. Se debate en este expediente si puede practicarse la cancelación de una inscripción de representación gráfica georreferenciada de finca tras la tramitación del

procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en la que se ha hecho constar la situación urbanística de la finca (que según certificado municipal incorporado al expediente expresa «podría ser objeto de futuras expropiaciones o cesiones obligatorias») y que el terreno sobre el que se ubica la misma es no inundable, según consulta al servicio cartográfico de la Confederación Hidrográfica competente.

Dicha cancelación es solicitada en instancia privada suscrita por el propio titular de la finca que alega, en síntesis, que se han hecho constar la medida catastral y no la que consta en la instancia, así como «inoportunas e incoherentes observaciones urbanísticas extemporáneas, con efectos colaterales», manifestando también desacuerdo con el carácter no inundable del terreno, exponiendo litigios con el colindante y problemas de filtración de aguas fecales y del nivel freático.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del 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. 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 señala 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 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.

4. Ciertamente, 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 y Resolución de 9 de noviembre de 2009).

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», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder 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 un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional- afirmando que a «*sensu contrario*» si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) 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 judicial. 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. No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria).

5. En el caso que nos ocupa, la calificación debe ser confirmada ya que, con independencia de que el interesado ponga de manifiesto determinadas circunstancias que a su juicio no deben constar en los libros del Registro, lo que se solicita es directamente la cancelación de dicha inscripción (ni siquiera se insta la rectificación).

El artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria establece que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y la rectificación de dichos asientos debe llevarse en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

El supuesto de hecho que nos ocupa no se enmarca en ninguno de los apartados de dicho artículo: ni del título resulta la existencia de relaciones jurídicas inmobiliarias que no hayan tenido acceso al Registro, ni se ha producido la extinción de un derecho anotado o inscrito, ni se ha alegado falsedad o nulidad del título que motivó los asientos cuya cancelación se solicita. Tampoco se acredita la nulidad o error cometido en los

asientos actualmente existentes. Simplemente por no estar conforme con el modo de practicar los asientos, se solicita su cancelación.

Tampoco puede alegarse lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, bien es cierto que en base al párrafo primero del artículo 82, se ha cuestionado si resulta admisible el mero consentimiento cancelatorio sin necesidad de causa que lo sustente, pero la admisión del consentimiento formal para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista.

Así resulta de la propia ley en sus artículos 79 y 80, del artículo 193 del Reglamento Hipotecario y la reiterada doctrina de este Centro Directivo.

Por todo ello, en el caso de este expediente la causa alegada no puede provocar, conforme a lo antes indicado, la anulación y cancelación de las inscripciones.

El mero acuerdo del titular registral no puede provocar la cancelación registral solicitada sin una causa con trascendencia jurídica que la sustente y la rectificación de los asientos requerirá ajustarse al procedimiento previsto para ello, en el que se precisará la conformidad del registrador y, en caso contrario, resolución judicial (cfr. artículos 217 y 218 de la Ley Hipotecaria y 329 del Reglamento Hipotecario).

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, 15 de noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.