

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4466 *Resolución de 6 de noviembre de 2025, 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 Inca n.º 1, por la que se deniega la oposición a la subsanación de un error de concepto.*

En el recurso interpuesto por doña C. P. A., en su calidad de administradora única de la entidad «Grupo Fabkina, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca número 1, doña Margarita María Grau Sancho, por la que se deniega la oposición a la subsanación de un error de concepto.

Hechos

I

Mediante instancia privada, con firma legitimada notarialmente, suscrita por don J. R. V. y doña A. L. C. con fecha 23 de abril de 2025, los presentantes, como titulares registrales de las fincas número 4.330 y 6.988 de Sencelles, según resulta del expediente solicitaban:

«I. (...)»

III. De las indicadas certificaciones expedidas por este Registro, resulta que las fincas n.º 3384 y 3828 (que son las fincas que se agrupan formando la 6988), así como la 4361 y la 4330 (esta última, la de la Sra. C.) son predios dominantes de la servidumbre de paso por el camino que a continuación se describe: camino de 3,87 metros de ancho, el cual parte del camino (...) y atraviesa en línea recta el predio sirviente por (...) detrás de las casas de (...), y siguiendo por cerca del campo (...), empalma con el camino que conduce a las fincas dominantes; siendo el predio sirviente la finca registral n.º 3383. La constitución de esta servidumbre en favor de las fincas 4330, 3384, 3828 y 4361 se llevó a cabo en fecha 11 de junio de 1904, apareciendo extensamente relacionado en la inscripción cuarta del predio sirviente finca número 3383, al folio 66, del tomo 961 (...)

IV. El predio sirviente (finca 3383) fue agrupado con las fincas números 3385, 3386, 3829, 3830 y 4492, según la escritura de agrupación otorgada en fecha 18 de mayo de 1929 ante el Notario D. Pedro Alcover y Maspons, dando lugar a la finca 6032 (...) No obstante la certificación (...), relativa a la finca 8754, indica que la registral 8754 es parte segregada de la 7842; y que la 7842 es parte segregada de la 6032, que se formó agrupando las fincas 3383, 3385, 3386 y 4361. Todo parece indicar que la finca 4361 se formó agrupando las fincas 3829, 3830 y

V. Al agrupar la finca 4361 (uno de los predios dominantes) con la 3383 (predio sirviente), se extinguió por consolidación (ipso iure) la servidumbre de paso que existía sobre la finca 3383 a favor de la 4361, artículo 546.1.º del código civil.

VI. En cuanto a los restantes predios dominantes, la escritura de agrupación otorgada en fecha 18 de mayo de 1929 ante el Notario D. Pedro Alcover y Maspons, no recoge que se extingan la servidumbre, compareciendo y renunciando los titulares de los predios dominantes n.º 3828, 3384 y 4330. Aunque la escritura dice por error que las fincas agrupadas estaban libres de cargas, ello no debió impedir que se arrastrase la servidumbre de la finca agrupada n.º 3383 a favor de las fincas 3384, 3828 y 4330. Hubo un error de concepto por parte de este Registro, pues no arrastraron las cargas a las que

nos referimos en los apartados precedentes. Es un error porque la escritura de agrupación no extinguió las servidumbres, aunque se mencionase erróneamente que las fincas agrupadas estaban libres de cargas.

VII. Aunque la finca registral 6032, se segregó primero en cuatro porciones n.º 7841, 7842, 7843 y 7844, que a su vez se han segregado en diversas porciones, los firmantes de esta instancia solicitan exclusivamente que la carga no arrastrada (la servidumbre de paso sobre el camino en cuestión) aparezca hoy inscrita exclusivamente sobre dos fincas, que son las únicas que son atravesadas por el citado camino:

- Finca n.º 7841 de Sencelles (parcela 31 polígono 12): 07047A0120003 I0000OA.
- Finca n.º 8754 de Sencelles (parcela 254 polígono 2): 07047A0120025400000A.

Renuncian con ello a que se practique la inscripción en el resto de fincas resultantes de segregaciones de la 6032, pues no están atravesadas por el camino en cuestión.

VIII. Planteado el problema de discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, corresponde a este Registro rectificar de oficio el error advertido, y todo ello sin necesidad de recabar el consentimiento de los interesados, al tratarse de un error que se colige claramente de la inscripción principal de la finca 3383 inscripción cuarta, puesto en relación con la inscripción 11.ª de la 3384; la inscripción 4.ª de la 3828 y la inscripción 2.ª de la 4330. Así lo establece el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, puesto en relación con el art. 327 del Reglamento Hipotecario, los cuales rezan lo siguiente:

Artículo 217 LH.

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.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador.

Artículo 327 RH.

Se considerará error de concepto, comprendido en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley, el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

En la misma línea, la jurisprudencia del Tribunal Supremo –por todas, la STS n.º 160/1994, de 28 de febrero de 1999, reitera esta idea en los siguientes términos:

“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 jurisdiccional. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia.

Esta tesis es acogida también en la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 2 de junio de 2016, la cual, en cita a la jurisprudencia de nuestro Alto Tribunal traída a colación en el párrafo precedente, recoge lo siguiente:

“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 rectificarán 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”».

II

Mediante resolución de 23 de mayo de 2025, doña Margarita María Grau Sancho, registradora de la Propiedad de Inca número 1, suspendía la inscripción del título calificado y procede «a la práctica las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria».

III

En fecha 3 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Inca número 1 escrito de oposición a la subsanación del error de concepto suscrito por doña C. P. A., en su calidad de administradora única de la entidad «Grupo Fabkina, SL», alegando lo siguiente:

«Con fecha 19 de junio de 2025, este Registro ha comunicado a mi representada la apertura de sendos expedientes de rectificación de errores de concepto en fecha 10 de junio de 2025, con fundamento en el art. 217 de la Ley Hipotecaria y 214 y siguientes del Reglamento Hipotecario, respecto de las fincas registrales n.º 10.294 y 8.754 de Sencelles.

Considerando que las subsanaciones que se pretenden no resultan ajustadas a Derecho, por medio del presente escrito formulo expresa oposición a las mismas, en base a los siguientes hechos y fundamentos.

Hechos.

1. Se fundamenta la apertura de oficio de los señalados expedientes por procedencia de la finca n.º 3383 de Sencelles, dada la existencia de una servidumbre de paso constituida en la inscripción 4.ª de la indicada finca registral que, según el Registro, no fue arrastrada ni formalmente cancelada en los sucesivos actos de agrupación, división y segregación de fincas, lo que se califica como error de concepto susceptible de subsanación de oficio y, en consecuencia, la procedencia de hacer renacer la carga de la servidumbre de paso sobre las fincas resultantes.

2. Las fincas 10.294 y 8.754 de Sencelles fueron adquiridas por Grupo Fabkina SL mediante escrituras públicas de compraventa otorgadas ante el notario de Marratxí, D. Carlos Luis Acero Herrero, en fecha 17 de febrero de 2021 y 17 de mayo de 2022, respectivamente (...)

Tal como consta en las señaladas escrituras así como en el expositivo de cargas de las notas simples informativas que incorporan, ambas fincas están libre de cargas y limitaciones, a excepción de la Servidumbre de paso a favor de la finca n.º 7.842 de Sancellas (afectante a la finca n.º 10.294), y Servidumbre perpetua de paso a favor de la finca n.º 7.617 de Sancellas (afectante a la finca n.º 8.754), así como el Usufructo a favor de la Sra. C. S., actualmente cancelado al ser objeto de las referidas ventas. No consta ninguna otra servidumbre de paso por procedencia de la finca n.º 3383 de Sencelles.

Fundamentos jurídicos.

1. A la vista de los hechos expuestos, no tratándose de errores cometidos en asientos de presentación y notas, nos encontramos ante el supuesto contemplado en el párrafo primero del artículo 217 la Ley Hipotecaria, según el 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 rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene”.

2. Sin entrar a discutir sobre la utilidad actual o no de la servidumbre objeto de estos expedientes constituida en virtud de escritura otorgada el día 8 de noviembre del año 1903 y, centrándonos en las rectificaciones pretendidas, hay que recordar que constituye un principio básico en nuestro derecho hipotecario 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, la rectificación registral debe sujetarse a lo dispuesto en el artículo 40 LH, según el cual:

“La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el título VI.

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.

d) 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.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”.

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 que determina el título VII de la misma.

En particular, 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 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.

Es por ello que no resulta inscribible la rectificación del Registro sin intervención del titular actual, que no presta su consentimiento a las señaladas rectificaciones, sino que se opone a ellas, sin que pueda hacerlas por sí solo el registrador.

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, esta intervención es necesaria.

Esto es así 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. No obstante, en los presentes expedientes resulta irrelevante determinar si estamos ante un error material o de concepto, puesto que el artículo 40 párrafo último de la Ley Hipotecaria determina -y esto se extiende también a la rectificación de errores, sean materiales o de concepto-, que en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto. Así sucede, en cuanto el principio de tracto sucesivo es uno de los fundamentales principios hipotecarios que va dirigido a evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española (Resoluciones de la DGRN de 6 de mayo de 2014 y 4 de abril de 2018, entre otras) que impone un enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos, y se plasma, desde el punto de vista normativo, en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, poniendo de relieve que este principio exige la continuidad o concatenación en las inscripciones registrales, lo que supone que cada asiento traiga causa y se sustente en otro anterior, de acuerdo con lo que prevé el artículo 24 de la Constitución española, esto es, impedir la indefensión del titular registral [Resolución de 4 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)]. Este principio debe entroncarse, además, con el de seguridad jurídica, consagrado constitucionalmente en el párrafo 3.º del artículo 9 de nuestra Constitución. Además, tal como señala el art. 32 de la Ley Hipotecaria, “Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”.

5. Por tanto, el registrador carece de competencia para alterar de oficio la situación jurídica de las señaladas fincas en perjuicio del titular registral. En este sentido, la Resolución de la misma DGSJFP de 4 de marzo de 2020, entre otras muchas, señala que no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes sin el consentimiento del titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 19 de agosto de 2025 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 17, 18, 19 bis, 20, 40 y 217 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 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 noviembre de 1992, 12 de julio y 20 de octubre de 2001, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 1 de marzo de 2006, 25 de febrero de 2008, 9 de marzo y 22 de mayo de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 23 de agosto y 11 de octubre de 2011, 6 de marzo, 20 de julio y 1 de agosto de 2012, 12 y 16 de junio, 4 de julio y 15 de septiembre de 2014, 20 de febrero, 27 de marzo, 19 de mayo y 13 y 16 de octubre de 2015, 12 de febrero, 14 de marzo, 5 de abril y 5 de julio de 2016, 29 de junio de 2017, 29 de noviembre de 2018 y 21 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de marzo y 27 de julio de 2020 y 24 de enero de 2022.

1. Son hechos relevantes del presente expediente: se presenta en el Registro de la Propiedad de Inca número 1, en fecha 23 de abril de 2025, instancia firmada por don J. R. V., titular de la nuda propiedad de la finca registral número 6.988 de Sencelles, y doña A. L. C., titular de una mitad indivisa de la finca registral número 4.330 de Sencelles, con firmas legitimadas el día 1 de abril de 2025 ante la notaria de Palma de Mallorca, doña María Antonia Hijas Pascual, causando el asiento número 2.384 del Diario 2025.

En la referida instancia, los nombrados firmantes, solicitan que la carga de servidumbre se arrastre sobre las registrales número 7.841 y 8.754 de Sencelles. Realizadas las investigaciones pertinentes en los archivos registrales, se observa lo siguiente:

a) en fecha 11 de junio de 1904, que motivó la inscripción 4.ª en la finca registral número 3.383 de Sencelles –parte de predio–, don J. R. A., titular de dicha finca, constituyó «servidumbre de paso por la espalda de la [sic] casas de A. V., a favor de las fincas de igual procedencia propias de su esposa P. R. B., doña A. R. A. G. y J. V. O.», siendo cuatro los predios dominantes; esto es, las fincas registrales número 3.384, 3.828, 4.330 y 4.361 de Sencelles. Todo ello en virtud de escritura autorizada el día 8 de noviembre de 1903 ante el notario de Sencelles, don Sebastián Ballester.

b) en fecha 2 de septiembre de 1929, se procedió a la agrupación de la finca registral número 3.383 de Sencelles –predio sirviente–, junto con las registrales número 3.385, 3.386, 4.361 y 4.492 de Sencelles, formando la registral número 6.032 de Sencelles. Al proceder a dicha agrupación, no se arrastró la referida servidumbre de paso sobre la finca resultante.

c) en fecha 19 de diciembre de 1978, la finca 6.032 de Sencelles se dividió en cuatro porciones, formando las fincas 7.841, 7.842, 7.843 y 7.844 de Sencelles, según resulta de la escritura autorizada el día 20 de febrero de 1978 ante el notario de Palma de Mallorca, don German Chacártégui y Sáez de Tejada.

d) de la finca registral número 7.841 de Sencelles, se segregaron tres porciones, formando las fincas 10.294, 10.295 y 10.296 de Sencelles, quedando un resto, según resulta de la escritura autorizada el 29 de marzo de 2019 ante el notario de Palma de Mallorca, don Víctor Alonso Cuevillas Sayrol.

e) de la finca registral número 7.842 de Sencelles, se segregaron dos porciones, formando las fincas registrales números 8.754, 8.826 y 9.166 de Sencelles, según escrituras autorizadas los días 6 de noviembre y 21 de diciembre de 1989 ante el notario de Palma de Mallorca, don Raimundo Clar Garau, y el día 14 de julio de 1994 ante el notario de Alaró, don Luis Aparicio Marbán, respectivamente.

f) de la finca registral número 7.843 de Sencelles, se segregaron varias porciones, formando las fincas registrales números 10.050, 10.051, 10.052, 10.053 y 10.054 de Sencelles, según resulta de la escritura autorizada el día 9 de diciembre de 2009 ante el notario de Palma de Mallorca, don Álvaro Delgado Truyols. Vistos estos antecedentes, y

al resultar de un error del Registro, se procede de oficio al inicio del procedimiento de rectificación de errores previsto en los artículos 40 de la Ley Hipotecaria y 321 de su Reglamento, que ha motivado el asiento número 3642 del Diario 2025.

g) consta debidamente inscrita la subsanación del referido error, afectando a las siguientes fincas registrales, por procedencia de la finca registral número 6.032 de Sencelles, notificando a los siguientes titulares registrales de derechos inscritos.

2. Por tanto, tiene por objeto el presente recurso determinar si procede estimar las alegaciones formuladas por el titular registral de dos fincas registrales respecto de la subsanación un arrastre de cargas erróneamente practicado al omitir el gravamen de una servidumbre proveniente de una finca matriz.

Tal cuestión ha sido ya resuelta tanto por la doctrina de este Centro Directivo como por la propia jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo. Así, la Sentencia de 28 de febrero de 1999 del Tribunal Supremo dispuso, en un supuesto de rectificación del arrastre de una sustitución fideicomisaria, que «es aplicable al respecto el art. 327 del Reglamento Hipotecario: “Se considera error de concepto el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro”. Los datos obrantes en el Registro los constituyen las anteriores inscripciones “Apreciación equivocada” de los datos registrales se ha producido en el supuesto fáctico que nos ocupa, por cuanto partiendo de la constatación de una sustitución fideicomisaria (inscripción primera) se expresa, en la inscripción segunda, que la finca está libre de cargas.

A este error de concepto le es aplicable el art. 217 de la Ley Hipotecaria: “Los errores de concepto cometidos en inscripciones... 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”.

“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 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».

3. En el mismo sentido, se ha pronunciado esta Dirección General en Resolución de 24 de enero de 2022, entre otras, al entender que «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. De todo ello resulta, con claridad, que el error al que se refiere la recurrente en el presente caso no sería material, sino de concepto.

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). 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 rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene”, por lo que, resultando claramente el error padecido de los propios asientos, no es necesario el consentimiento de los interesados para que el registrador proceda 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 (...) 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”. También lo ha puesto de relieve esta Dirección General en numerosas ocasiones (cfr., por todas, Resoluciones de 12 de julio de 2001 y 16 de abril de 2015).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido». En consecuencia, el presente recurso debe ser desestimado.

4. De igual modo, procede confirmar la desestimación del mismo como consecuencia de la propia práctica de la inscripción de rectificación pretendida. En efecto, la realidad tabular del presente expediente obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, concretamente la oposición a una rectificación ya practicada, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior es igualmente doctrina reiterada que una vez practicado un asiento, en este caso el arrastre de la servidumbre, tales asientos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 6 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.