

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17251 *Resolución de 28 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de La Carolina, por la que se deniega la rectificación de determinadas inscripciones por error de concepto.*

En el recurso interpuesto por doña A. S. G. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de La Carolina, doña María del Rosario Jiménez Rubio, por la que se deniega la rectificación de determinadas inscripciones por error de concepto.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 13 de noviembre de 2025 por doña A. S. G., se solicitaba la rectificación de los asientos registrales correspondientes a las fincas registrales número 2.593, 2.594, 2.595, 2.596, 2.597, 2.598 y 2.599 del término municipal de Carboneros, con cancelación de las inscripciones vigentes y la reinscripción de dichas fincas a favor de sus «legítimos propietarios». Se acompañaban como documentos complementarios determinadas resoluciones judiciales.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de La Carolina, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado bajo el asiento 3565 del Diario 2025.

Antecedentes de hecho.

Primero.—Con fecha 13/11/2025 fue presentado en este Registro el documento que precede, habiendo quedado a disposición del Registrador que suscribe para su calificación y despacho desde el día 13/11/2025.

Segundo.—Se trata de una instancia privada suscrita en La Carolina por doña A. S. G., el día trece de noviembre del año dos mil veinticinco, por la que solicita se rectifiquen los siete asientos de las fincas números 2592 del término municipal de Carboneros, 2593 del término municipal de Carboneros, 2594 del término municipal de Carboneros, 2595 del término municipal de Carboneros, 2597 del término municipal de Carboneros, 2598 del término municipal de Carboneros, 2599 del término municipal de Carboneros, presentados en su momento por V. M. D., inscribiéndose dichas fincas a favor de D. F. M., por el error que en la documentación se indica y se vuelva a reinscribir a favor de sus legítimos propietarios. Se acompañan documentos complementarios.

Tercero.—En cuanto a las formalidades extrínsecas del documento, la instancia privada carece de legitimación notarial de su firma o de ratificación ante la registradora.

Cuarto.—La instancia privada carece de virtualidad suficiente para rectificar los asientos practicados en virtud de escritura pública sobre las fincas 2592, 2593, 2594, 2595, 2597, 2598 y 2599 de Carboneros que, a juicio de doña A. S. G. se practicaron por error, y reinscribir a favor de sus legítimos propietarios, pues ello implicaría, en realidad, la cancelación de los asientos registrales.

En el día de la fecha, el citado documento ha sido objeto de calificación negativa por el Registrador, de conformidad con los siguientes fundamentos jurídicos.

Fundamentos de Derecho.

Primero.—Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 de su Reglamento, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad y validez de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción.

Segundo.—Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. 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”.

Tercero.—Artículo 3 de la Ley Hipotecaria: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”.

Cuarto.—Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”.

Quinto.—Artículo 38 de la Ley Hipotecaria: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero”.

Sexto.—Artículo 40 de la Ley Hipotecaria: “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.

Séptimo.—Artículo 82 de la Ley Hipotecaria: “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley”. 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.

Octavo.—Resolución de 28 de marzo de 2011, Resolución de 6 de octubre de 2011 y Resolución de 10 de agosto de 2020 de la DGRN y Resolución de 1 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que resuelven que una instancia privada no es título suficiente para solicitar la cancelación de un asiento registral. “Al carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral que implica, como regla general, no sólo su falta de aptitud formal para la práctica de asientos en los libros de inscripciones del Registro, sino incluso la denegación de su presentación en el Libro Diario (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria, y 420.1 del Reglamento Hipotecario), se une el hecho de que practicado un asiento en el Registro, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo puede ser rectificado o dejado sin efecto de acuerdo a los procedimientos legalmente previstos (cfr. artículos 1.2, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria), es decir, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar una anotación”.

Noveno.—Resolución de Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2019 sobre la necesidad de legitimar la firma en documentos privados.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que firma la presente nota acuerda:

1. Denegar la inscripción del documento por los siguientes defectos: no ser el documento privado título legalmente válido para rectificar, reinscribir y cancelar asientos

registrales, cuya firma además no está legitimada ante notario ni ratificada ante la registradora.

2. Notificar la presente nota de calificación al presentante y al Órgano que ha expedido el Mandamiento.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Rosario Jiménez Rubio registrador/a titular de Registro de la Propiedad de La Carolina a día cuatro de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. S. G. interpuso recurso el día 30 de enero de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos y Fundamentos.

Primero.—Que, -atendido que con fecha 18/12/2015 el Sr. Registrador de la Propiedad, D. Basilio-Javier Fernández Aguirre, resolvió, a pesar del control de legalidad al que estaba obligado, de la seguridad jurídica preventiva y lejos de aplicar los artículos 143.5 del Reglamento Notarial “Los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial sólo podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias” y 104 del Reglamento Hipotecario “Los Registradores no sólo denegarán o suspenderán la inscripción de todo título cuando así proceda, tomando o no anotación preventiva, sino que, cuando resultare del mismo título haberse cometido algún delito, darán parte a la correspondiente autoridad judicial, con remisión del documento respectivo y harán constar esta circunstancia al margen del asiento de presentación sin que ello implique suspensión o prórroga de la vigencia de dicho asiento, en el sentido de inscribirle a favor de un tal D. F. M., siete fincas registrales sitas en el término municipal de Carboneros (Jaén), entonces, propiedad seis, las rústicas números 2592, 2593, 2594 2595, 2597 y 2598, de mi padre, D. J. S. B. y de la herencia yacente de mi madre, D.^a A. G. H., y otra, la rústica 2599, de mi dominio, tras presentarle un representante de ese tercero una Escritura de Elevación a Público de un determinado documento privado, autorizada el día 13/05/2008 en La Carolina (Jaén), en sede judicial, por el Sr. Notario, D. José-Antonio Caballos Castilla, con el número 1164 de su protocolo, y facilitarle posteriormente unas resoluciones judiciales de un procedimiento principal-, el pasado día 13/11/2025, toda vez que los legítimos propietarios no intervinimos en el inmeritado otorgamiento practicado el día 13/05/2008 y el referido título carecía de valor traditorio, pero suponía una transmisión de dominio que material y formalmente habría de cumplir los requisitos establecidos por el Ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad (ya, se sabe, si una compraventa reúne los requisitos que para su validez exigen las leyes -artículos 1261 y siguientes y 1300 del Código Civil- no existe obstáculos para que pueda acceder al Registro, no en caso contrario), tuve a bien presentar en el Registro del Distrito Hipotecario de La Carolina (Jaén) unos documentos para que se inscribieran en su Libro Diario, en concreto:

- a) una solicitud plasmada en una instancia privada
- b) unos documentos públicos, fehacientes y auténticos, consistentes:

– en un testimonio de la Sra. Secretaria Judicial del Juzgado Mixto N.º 2 de La Carolina, D.^a M. G. R. G., de fecha 14/05/2008, que incluía la Providencia de igual fecha dictada por la Sra. Jueza del referido Juzgado y la Escritura pública antes indicada n.º 1164, de fecha 13/05/2008 (...)

– en otro testimonio extendido y firmado por la Sra. Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de La Carolina, D.^a N. V. P., el 17/04/2024, de determinados particulares y resoluciones seleccionados de los autos

del finalizado procedimiento Juicio Ordinario n.º 379/2006 que se ventiló en el Juzgado Mixto N.º 2 de La Carolina (formado por 41 páginas, el cual contenía los siguientes documentos:

1. Documento que lleva fecha 31/03/2005, foliado a las páginas números 15, 16 y 17.
2. Documento que lleva fecha 01/04/2005, foliado a la página número 32 (por tanto, consta en este concreto testimonio el supuesto contrato formado por los dos únicos documentos privados a que se refiere la Sentencia condenatoria n.º 61/07 que se trataba de ejecutar)
3. Sentencia número 61/2007, de 02 de octubre de 2007, foliada a las páginas 858 a 866, ambas inclusives.
4. Fotocopia de cinco pagarés, foliada con las páginas 18 y 19
5. Fotocopia de tres pagarés y su correspondiente protesto, foliada con la página 182, anverso y reverso.
6. Oficio de la Ilma. Audiencia Provincial de Jaén, Sección Primera, de 08 de marzo de 2010, remitido al Sr. Secretario del Juzgado de Primera Instancia Núm. 2 de La Carolina para devolver los autos núm. 379/06 seguidos ante este Juzgado junto con el oportuno testimonio de la resolución dictada por este Tribunal en el rollo de apelación civil núm. 11/08, mediante la que se resuelve el recurso de apelación formulado en su día en los referidos autos, a los efectos oportunos, y en el que se incluye la resolución dictada por el T.S. en grado de casación. Este oficio y las dos referidas resoluciones que le acompañan del Tribunal Provincial y del Tribunal Supremo, se encuentran sin foliar, viniendo en autos justo a continuación del folio 1000 (...), y,

– en dos Certificados literales de defunción, de mi madre y de mi padre, originales expedidos, respectivamente, por la Sra. Secretario del Registro Civil de Jaén, D.ª P. T. A. y por la Sra. Secretario del Registro Civil de Linares (Jaén), D.ª B. S. S. G. (...)

(ambos testimonios y sendos certificados literales se aportaron como documentos fehacientes, independientes de la voluntad de la interesada, son títulos formalmente válidos para el Registro al tener trascendencia real que son susceptibles de provocar la alteración del Registro ante cualquier error de concepto que se ponga en conocimiento de la Sra. Registradora de la Propiedad competente, aquí el error de concepto que se cometió al interpretar la referida Escritura pública lo puse de manifiesto en el escrito de 13/11/2025, en tanto que tal error que dio lugar a las siete inscripciones alteraron la titularidad registral de los legítimos propietarios), y,

c) otros documentos privados, no auténticos, al ser fotocopias de resoluciones dictadas en un procedimiento judicial, los cuales, en tanto que son fotocopias son documentos que no puede calificar el Registrador, si bien, aunque no podían acceder al Registro, los acompañé para aportar más información y dar más luz al tema.

Todos estos documentos públicos y privados, iban en unión de una instancia o escrito firmado por la hoy recurrente, por tanto tuvieron la evidente finalidad de poder hacer la solicitud, cuya argumentación complementaba los documentos presentados, y todo ello a fin de reunir los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para proceder a su inscripción, de ahí que en tal instancia fundé mi derecho y expuse las razones en las que me apoyaba para alcanzar el éxito y la finalidad de las inscripciones solicitadas de rectificación de siete asientos registrales, que por error de concepto se practicaron por el anterior titular del registro de la propiedad al presentante, el cual carecía de un título de transmisión válido y eficaz, toda vez que el instrumento público que le presentó su representante, esto es, la Escritura pública no 1164, no reunía ninguno de los tres elementos esenciales exigidos por el artículo 1261 Código Civil, no se había emitido la declaración de voluntad que, en su caso, si ello procedía de cumplirse los requisitos o condiciones establecidos en el artículo 708 LECivil (que la Sentencia sea firme y que estén predeterminados los elementos esenciales del negocio de las declaraciones de voluntad dictadas por el Juez en sustitución

forzosa del obligado), se debió emitir por la Sra. Jueza suplente en sustitución forzosa de los obligados en virtud de Sentencia de condena, si bien, intervino en ese instrumento público indebidamente y sin representación al no existir incumplimiento alguno de los ejecutados, atendido lo que lo que nos enseñan las SsTS de 03/03/1992 (Ar. 1992, 2156) y de 25/06/1993 Ar. 1993, 5384 que nos enseñan que si se actúa en calidad de Juez no es factible su actuación sustitutiva si existe una imposibilidad jurídica, en el que se albergó la elevación a público de un documento privado distinto del indicado en la Sentencia de particulares y no se habían cumplido los requisitos establecidos en el artículo 708 LECivil, no hallándose extendido este instrumento público con arreglo a los preceptos y formalidades legales, como quedó debidamente acreditado en el referido escrito que presenté el día 13/11/2025 en el Registro de la Propiedad para solicitar la rectificación, atendida la documental que le acompañó a la solicitud que hice y lo argumentado en el mismo, causando este escrito que presenté en el Registro de la Propiedad de La Carolina (Jaén) la entrada: 6891, Asiento: 3565, Diario: 2025, y, ya se sabe, cualquier Registrador de la Propiedad al detectar un error, una caducidad de una carga (como una hipoteca prescrita) o una inexactitud evidente en el Registro tiene la potestad y el deber de iniciar el procedimiento de cancelación sin que nadie se lo pida para asegurar la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, esto es ha de actuar de oficio, de ahí que la Ley Hipotecaria, artículos 211-220 regula la rectificación de los errores en el Registro, que puede promoverse a instancia de parte (que es lo que he hecho poniéndole a disposición del Registrador el título que motivó los asientos erróneos y documentos auténticos de los que se desprenden claramente los errores de concepto alegados) o de oficio (si de los propios asientos registrales se desprende el error cometido) y el Reglamento Hipotecario, artículos 314-331 detalla los procedimientos para la rectificación registral.

Segundo.—Que a pesar de la referida documentación pública a la que le acompañó la instancia privada que presenté a título de solicitud formal para rectificar y cancelar siete asientos registrales (, por tanto, complementaria, en la que indiqué que se habían producido en la calificación de la escritura pública n.º 1164 practicada por el Sr. Registrador de la Propiedad, Don Basilio-Javier Fernández Aguirre los siguientes obstáculos que cerraban el Registro de los cuales, unos, incurrían en error de concepto evidente, cuya rectificación solicitaba, y, otros, en error de título, de lo que nada solicité al respecto:

- le fue imposible para calificar identificar las fincas registrales al no consignarse ningún número de ellas ni en el documento privado que se elevó a público ni en las resoluciones judiciales recaídas en el procedimiento principal, ni en el de ejecución;
- se desconocía la ubicación del término municipal en el que están sitas las fincas registrales cuya inscripción se solicitó y, por tanto, si eran o no de las que estaban inscritas en su Registro de la Propiedad, igualmente no se indicaron los linderos, ni la superficie;
- no era firme la Sentencia cuando se autorizó la Escritura pública n.º 1164, ni estaban, ni están predeterminados los elementos esenciales del negocio de las declaraciones de voluntad dictadas por el Juez en sustitución forzosa del obligado (art. 708 LECivil;
- no se había cubierto el requisito de forma para poder inscribir;
- había una clara incongruencia entre el mandato de los pronunciamientos de la resolución a realizar un determinado contrato y el procedimiento judicial, en virtud del cual se realiza uno distinto, lo cual estaba sujeto a calificación registral;
- no se había valorado la suficiencia de las facultades representativas de los intervinientes, por tanto, no procedía inscribir al no haber juicio de suficiencia;
- no se había abonado íntegramente precio cierto alguno, habiéndose abonado un préstamo hipotecario con cargo a los ejecutados, a pesar de no haberse debatido tal pretensión en el procedimiento judicial, y no haberse pactado que la supuesta compraventa era libre de cargas y gravámenes;
- se había sustituido la relación jurídica en el documento público en relación con la del privado;
- no estábamos ante la elevación a público de un documento privado;
- se había excedido el Juez en sus facultades;

– no se habían indicado los medios de pago en la respectiva Escritura de elevación a público de documento privado (no puede desconocerse que las exigencias legales sobre identificación de los medios de pago son aplicables a las escrituras de elevación a público de documentos privados autorizadas tras la entrada en vigor de dicha normativa, aunque el documento privado se hubiese otorgado con anterioridad como nos enseña la RDGRN de fecha 02-06-2010.

– no se había relacionado en la Escritura pública n.º 1164 el Auto, de fecha 08/11/2007, que despachó la ejecución dictado en el Procedimiento Ejecución Provisional no 481/2007 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de La Carolina, al no existir fe pública notarial sobre él),

que no le autorizaban al anterior Registrador de la Propiedad a realizar una calificación a favor de un tercero, y que procedía rectificar los siete asientos registrales atendida la solicitud, sin embargo, la Sra. Registradora de la Propiedad que califica lo que le he presentado, a pesar del escenario, en su Nota de calificación denegatoria, de fecha 04/12/2025, después de los Antecedentes de Hecho, señala que “En el día de la fecha, el citado documento ha sido objeto de calificación negativa por el Registrador de conformidad con los siguientes fundamentos jurídicos”, y en su parte dispositiva, acuerda:

1. Denegar la inscripción del documento por los siguientes defectos: no ser el documento privado título legalmente válido para rectificar, reinscribir y cancelar asientos registrales, cuya firma además no está legitimada ante notario ni ratificada ante la registradora

2. Notificar la presente nota de calificación al presentante y al Órgano que ha expedido el Mandamiento”

(...), y ello a pesar de que tales documentos auténticos permitían comprobar plenamente los errores padecidos en las anteriores inscripciones que alteraron el contenido de la Escritura inscrita al modificar el negocio documentado y también supusieron el cambio de la titularidad registral de siete fincas registrales al inscribírselas indebida e ilegalmente a un tercero (ya se sabe, para realizar en el Registro un asiento de transferencia del dominio ó de un derecho real sobre inmuebles son necesarios la existencia de un acto ó contrato que encierre una declaración expresa o potencial de transmisión basada en causa jurídica y la presentación del documento o documentos que constituyan el título auténtico inscribible), bastando sobre la base de tales documentos fehacientes extender los siete asientos de rectificación sin ser procedente la aplicación de los artículos 40.d y 82 LH.

Tercero.—Que, si bien, los Registradores de la Propiedad han de exponer y consignar en la calificación la totalidad de los defectos subsanables e insubsanables apreciados que aquejen al título e impidan su inscripción, cualquiera que sea su número, no obstante, las alegaciones que da la Sra. Registrador de la Propiedad Registrador no resultan procedentes en el sentido de que de los hechos narrados en el escrito de 13/11/2025 debe concluirse una solución distinta a la que ha dado, sin embargo, la respuesta que da no responde a la solicitud que le presenté al existir un excesivo rigor en la calificación que ha acordado vulnerando el derecho que tengo reconocido en los Cuerpos legales a que sean inscritos en el Libro Diario del Registro los documentos públicos, auténticos y fehacientes que presenté el día 13/11/2025, dado que de forma indubitada, acreditan los errores de concepto cometidos en su día por el Sr. Registrador al interpretar erróneamente el contenido del título inscrito, lo que hace que proceda recurrir su Nota de Calificación negativa, a fin de desmontar su decisión y que se afiance el imperio de la Ley, así:

A) Primer Defecto.

En relación al aserto que realiza la Sra. Registradora de la Propiedad de “no ser el documento privado título legalmente válido para rectificar, reinscribir y cancelar asientos registrales”, amparándose para adoptar tal decisión en las RRDGRN de fechas 28 de

marzo de 2011, 06 de octubre de 2011 y 10 de agosto de 2020 y en la RDGSJFP de fecha 01 de junio de 2022, que resuelven que una instancia privada no es título suficiente para solicitar la cancelación de un asiento registral, entiendo que este primer defecto hace que tampoco sea correcta su calificación, en tanto que la actuante con su decisión infringe el artículo 3 LH "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos", al no haberlo aplicado y ser su decisión de contrario imperio, pues al presentarle esta recurrente en su momento documentos auténticos a la Sra. Registradora de la Propiedad competente unidos a una instancia, su decisión respecto de este primer defecto puede y debe desmontarse, toda vez que:

- esta operadora jurídica para calificar sólo ha tenido en cuenta la instancia privada y ha orillado los documentos públicos, auténticos y fehacientes que sustentaban la misma, es decir, en los que fundé inmediatamente mi derecho a la rectificación, de ahí que al sólo referirse en su Nota de calificación de 04/12/2025 al documento privado, es palmario que se refiere sólo a la instancia privada y no a los públicos.

- infringe la doctrina de este Centro Directivo, establecida, entre otras, en la RDGRN, de fecha 13/10/2009 "1. El primero de los defectos atribuidos por el Registrador consiste en que el documento inscribible no es público, sino una instancia privada, que solo excepcionalmente puede acceder al Registro. Esto sería cierto si la instancia fuera el documento inscribible, pero la misma lo único que representa es la solicitud y la voluntad de varios copropietarios de cambiar la descripción de la finca, ya que el título de la rectificación debe entenderse que sería el documento notarial, judicial o administrativo en que fundara inmediatamente su derecho el solicitante de la rectificación (cfr. artículos 3 de la ley y 33 de su Reglamento)", pues de ésta se desprende que la instancia privada lo único que representa es la solicitud y que el título inscribible no es propiamente la instancia, sino el documento notarial, judicial o administrativo del que resulte la procedencia de la rectificación;

- ésta no puede obviar que los documentos públicos que he presentado, pese a no ser escritura pública, tienen la virtualidad de franquear el acceso registral al encontrarse dentro de los casos legalmente previstos para ello, lo que hace que resulte posible calificar lo solicitado, lo cual, a pesar de ello no lo ha hecho;

- esta operadora jurídica no ha tenido en cuenta que según los artículos 1216 del Código Civil "Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley" y 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil "1.º Las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Letrados de la Administración de Justicia (por tanto, a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él -artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-), 2.º Los autorizados por notario con arreglo a derecho", y que conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales documentos públicos (entre ellos los referidos testimonios que he presentado), harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil) lo que hace que infrinja todos estos preceptos al no haberlos aplicado para dictar su Nota de Calificación.

- esta operadora jurídica no ha tenido en cuenta que con claridad hay que distinguir los conceptos de inexactitud registral y error para adoptar su decisión, así: existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En

caso contrario el error es de concepto, por tanto infringe los artículos 211 y 216, ambos de la Ley Hipotecaria, al no haberlos aplicado para dictar su Nota de Calificación.

- esta operadora jurídica no ha tenido en cuenta que el expediente específicamente regulado en la legislación hipotecaria de rectificación de errores en los asientos en los términos del Título VII de la Ley Hipotecaria, son plenamente inscribibles por disposición de la propia ley, exceptuando, por tanto, la norma general del artículo 3 LH.

- esta operadora jurídica no ha tenido en cuenta que el artículo 3 LH permite que pueda tener acceso al Registro cualquier documento público, siempre que de los exigidos legalmente sea conforme a la naturaleza del acto o contrato que se ha de inscribir, tal como lo exige la constante, clara, pacífica y reiterada doctrina que exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible establecida, entre otras en las Resoluciones de 16/01/1864, 25/07/1880, 14/06/1897, 12/02/1916, 31/07/1917 y 01/07/1943, de ahí que en nuestro caso el acto que se ha de inscribir exige que se presenten documentos públicos y auténticos conforme a su naturaleza, que es precisamente lo que he hecho para que puedan inscribirse las rectificaciones solicitadas en el Libro Diario del Registro, lo que hace que al no haberlos tenido en cuenta infrinja esta doctrina.

- infringe el artículo 217 Ley Hipotecaria “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”,

al no haber aplicado esta norma para adoptar su decisión, pues no puede obviarse que en principio, y conforme al artículo 217 LH, y teniendo en cuenta lo que nos enseñan las RRDGRN de fechas 23-01-2018, 23-02-2018, 22-07-2019, 27-07-2020 y 30-09-2020, como regla general, la rectificación del error de concepto exige el consentimiento de todos los interesados, o en su defecto resolución judicial cuando no resulten claramente los errores de las inscripciones, anotaciones o cancelaciones; a menos que (excepción) el error resulte claramente del propio asiento practicado, o tratándose de asientos de presentación o notas marginales, cuando el asiento principal baste para apreciar el error, casos en los cuales puede el Registrador por sí practicar su rectificación, amén de que, (otra excepción) conforme a reiterada doctrina del Centro Directivo, puede rectificarse el Registro sin necesidad de acudir a los procedimientos legalmente previstos cuando el hecho básico que demuestra el error es probado de un modo absoluto mediante documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, lo cual se desprende, entre otras, de la RDGRN de 07-03-2011 (“Fundamentos de Derecho:

3. Cuestión básica para resolver el recurso es la calificación del error que se ha producido en los asientos del Registro como material o de concepto.

4. 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’, 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'.

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) 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", cuya doctrina está reiterada, entre otras, en la RDGRN, de fecha 03-04-2019;

- infringe las Resoluciones dictadas por este Centro Directivo al que me dirijo que aclaran cómo se ha de actuar cuando se solicita una rectificación de un asiento registral, entre ellas, las siguientes.

- la de fecha 13/02/2017: "Fundamentos de Derecho:

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

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

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. Se entiende que se comete error de concepto, según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, cuando al

expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero significado.

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

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

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

Esto es así, siempre que el error no resulte claro y evidente. En este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de 28 de febrero de 1999 señala que: '«A sensu contrario» si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (...) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad jurisdiccional. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada"', y,

– las de fechas 10/03/1978, 05/05/1978, 06/11/1980, 26/11/1992, 10/09/2004 13/09/2005 y 19/06/2010 que establecen la doctrina de este Centro que entiende "que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del art. 40.d LH, pues 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"; al respecto las RRDGRN, de fechas 04/04/2007 y de 16/01/2010, nos enseñan que: "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 indicados títulos ('vid'. Resoluciones citadas en el 'vistos')"

De éstas Resoluciones se desprende que la DGRN, hoy DGDSFP, ha reconocido tal posibilidad de rectificar, pues entiende que si, con los documentos aportados, no se acredita fehacientemente la comisión del error, es necesario el consentimiento de todos los afectados, o en su defecto resolución judicial, pero que no será ello necesario si se presentan los indicados títulos y de ellos resulta incuestionable el error cometido, pues frente a un error de concepto cometido al inscribirse el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial, éstos son medios subsidiarios para el caso de que el error no resulte claramente del asiento, o de que el Registrador no disponga del documento que motivó la inscripción errónea, pero no para el caso de que disponga de esa documentación en la que se aprecia claramente el error cometido en la inscripción, de ahí que la calificación negativa que ha practicado en su Nota de 04/12/2025 ha ido en contra de lo que nos enseñan todas esas resoluciones de este Centro directivo al que mediante este Recurso gubernativo recurro su decisión al no haberlas tenido en cuenta

para resolver conforme procedía en Derecho, dado que resultaban palmarios los errores indicados de los propios asientos, atendido que de los documentos públicos que he presentado se desprende el error, los cuales quedan fuera de la regla general del artículo 40, letra d) LH, y ha podido y debido corregirlos y, por tanto, practicar una calificación positiva, máxime si tenemos en cuenta que se trasladaron equivocadamente a los Libros registrales la inscripciones de las que vengo a solicitar su rectificación, además, procede rectificar los asientos, pues éstos no fueron causados por actos de transmisión inter-vivos en el que participáramos los legítimos titulares registrales lo que ha hecho que se haya puesto en peligro nuestra titularidad registral, que es el bien jurídico protegido no puede obviarse que ello podía haberlo hecho, bien de oficio, o bien, o instancia de parte, por haberlo probado el interesado de un modo absoluto con documento fehaciente que aclara y acredita el error padecido y lo desvirtúa.

Los documentos públicos aportados en unión de la instancia, hace que su decisión no sea conforme a Derecho, en tanto que constatan que la inscripción de las fincas rústicas registrales números 2592, 2593, 2594, 2595, 2597, 2598 y 2599 del término municipal de Carboneros (Jaén) se practicó el día 18/12/2015 a favor de un tercero, a pesar de los obstáculos que lo impedían, practicándolos a pesar de los errores en el título y de concepto que adolecía, si bien, yo sólo solicité en el escrito de 13/11/2025 la rectificación por los que afectaban a los de concepto, al igual que en este recurso, así censuro y recurro la Nota de Calificación negativa, atendido lo anteriormente expuesto con las infracciones indicadas, y, que:

- al Registrador de la Propiedad le era imposible identificar las fincas registrales en su Registro para inscribirlas por carecer de descripción en el título que le presentó el tercero favorecido.

Al encontrarse la Sra. Registradora de la Propiedad con un claro error de concepto acreditado en la documentación pública y fehaciente que le aporté en el escrito de 13/11/2025, que es la legítima para practicar un contraste (puesto que el error puesto de manifiesto en ese escrito no se encontraba en el título, esto es, ni en la sentencia, ni en la escritura de elevación a público de documento privado que dio lugar a las siete inscripciones indebidamente practicadas) le correspondía resolver a favor de la rectificación de los asientos por serle de aplicación la excepción establecida en la doctrina de las RRDGRN de fechas 10/03/1978, 05/05/1978, 06/11/1980, 26/11/1992, 10/09/2004, 13/09/2005 y 19/06/2010, toda vez que las fincas registrales dada la indeterminación del fallo judicial no estaban descritas (, al respecto se agradece la opinión de D.^a Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, actual Sra. Registradora titular del Registro Mercantil de Segovia y su provincia, plasmada en su generoso artículo publicado en la revista Registradores de Madrid, la inscripción de documentos judiciales y la calificación registral, en el cual señala en su apartado 1.-Ámbito de la calificación registral, subapartado f) Los obstáculos que surjan del Registro “El segundo gran bloque de defectos que plantean los documentos judiciales se derivan de los obstáculos que surjan del Registro (...)” “Otros obstáculos pueden derivarse de la imposibilidad de identificar la finca o derecho: (...) - Sólo se consigna el número de la finca registral, sin describirla, por lo que pueden producirse errores, o no encontrarse la finca porque con ese número consta inscrita a favor de otra persona”), imposibilitando su identificación, al no consignarse datos esenciales, no simplemente descriptivos (no contiene el documento elevado a público en la Escritura n.º 1164 ni en las tres resoluciones recaídas en el procedimiento judicial principal datos descriptivos suficientes para considerar que esas fincas son las que habían de inscribirse a favor de ese tercero, y ello a pesar de que se ha de presentar en el correspondiente Registro de la Propiedad el contrato de compraventa que acredite la transmisión junto con la correcta descripción), con consecuencias de índole civil y registral, como son su situación y su ubicación - no se indicó ni el término municipal al que pertenecían, ni el Registro de la Propiedad en el que estaban inscritas (no era un error del título; de unos meros números registrales que figuraban en esos documentos públicos no puede deducirse que pertenezcan a un concreto Registro de la Propiedad, en el que, además, están inscritas fincas de distintos

municipios con el mismo número, siendo muy relevante que el actor no solicitó en el momento procesal oportuno del procedimiento judicial principal que se aclarasen estas resoluciones judiciales para que quedaran descritas, a pesar de que pudo hacerlo amparándose en el artículo 214 LECivil, siendo la consecuencia natural e ineludible de tal impericia lo que nos enseña la SAP Málaga, Sección 4.ª, n.º 374/2001, de 1 de septiembre JUR 2002/3052 “Una racional y sistemática interpretación del referido pronunciamiento judicial lleva a entender que la elevación a público se refiere exclusivamente al contrato de compraventa y no a su anexo; sin que por ninguna de las partes litigantes se hubiese solicitado en su momento aclaración de la sentencia, para el caso de albergar duda sobre el alcance y contenido del pronunciamiento judicial” de ahí que sea imposible conocer en los documentos judiciales, esto es, las resoluciones recaídas y la Escritura pública autorizada en sede judicial, a qué término municipal pertenecen y en qué Registro de la Propiedad están inscritas, en tanto que ningún otro anexo, a excepción del n.º 3 que era el documento de 31 de marzo de 2005 puede formar parte del mismo)-, ni sus linderos, ni su superficie, ni su naturaleza, esto es, si eran rústicas o urbanas, al sólo consignarse su número registral en las dos Sentencias recaídas en primera instancia y apelación y Auto de casación que se dictaron en el procedimiento principal, las cuales forman parte de uno de los testimonios que he presentado con la instancia privada, con lo cual ha quedado acreditado ese error, y de las cuales en su momento, esto es, con anterioridad al acto de inscripción, que fue indebido, tuvo conocimiento el Registrador, en las que nada se decía que pertenecieran al termino municipal de Carboneros y que estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad de La Carolina, lo cual tampoco aparecía en el documento privado, de fecha 31/03/2005, que en su momento se firmó como un borrador sin precio cierto y en el que sólo se hizo referencia a un terreno, el cual, la escritura pública que, en su caso, esto es, de cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 708 LECivil, había que autorizarse, se hizo sin respetar la “unidad de acto” que exigía (la escritura pública es la formalización completa del acuerdo, y no se puede “particionar”, en tanto que su elevación a público debe abarcar todo el contenido del documento privado para que sea fehaciente y registrable, la obligación es de carácter unitario, en modo alguno parcial, de ahí que no sea posible elevar a público solo una parte del contrato privado para su inscripción, que es la finalidad de la elevación a público de un documento privado), y que fue, a pesar de que el otorgamiento se había de adecuar a la legalidad, el único que se elevó a público en los folios 8 I 3876474, anverso y reverso, 8 I 3876475, anverso y reverso, y 8 I 3876476, anverso y reverso, de la registralmente calificada Escritura pública número 1164 autorizada en La Carolina el día 13/05/2008, en sede judicial, en el cual no se elevó a público el otro documento, de data 01/04/2005, a pesar de que en su folio 8 I 3876473, reverso, se dijo que: “El contrato de compraventa es del tenor literal siguiente”, y, en su folio 8 I 3876460 con meridiana claridad se dijo: “(...) resulta que en documento privado de fecha treinta y uno de marzo de dos mil cinco, complementado por otro de uno de abril de dos mil cinco, los demandados vendieron al demandante, que compró, las fincas rústicas y bienes muebles que resultan de los contratos privados y auto judicial reseñado anteriormente, cuyo contenido se da aquí por reproducido, en razón de brevedad, por el precio y forma de pago establecidos en dichos contratos que constan referenciados en el indicado auto judicial, al que igualmente se remiten en este acto” y de que la Sentencia de particulares que pretendían ejecutar provisionalmente, no firme, entendió formaba también el contrato, en el que solo se expresó el número registral de las fincas, todo ello se constata con los documentos públicos y fehacientes que he presentado, lo que hace que tal error de concepto cometido en las inscripciones resulta claro en las mismas, lo cual lo ha podido comprobar la Sra. Registradora y subsanarlo, inscribiéndolos y rectificándolas con las oportunas diligencias o notas marginales de cancelación, pues no puede cumplirse el Principio de especialidad registral en orden a la adecuada descripción de las fincas inscritas indebidamente. Junto al escrito de 13/11/2025 aporté los dos únicos documentos privados que forman el contrato que había, en su caso, que elevarse a público, por tanto, el correcto que

concuere con la sentencia judicial y en base a éstos puede afirmarse que el error fue cometido por el Registrador al calificar la escritura, por ello aporté la documentación adecuada para que la Sra. Registradora de la Propiedad corrigiera el error atendido que en la escritura se reflejaba fielmente la sentencia previa, por tanto, el asiento errado debe ser corregido para garantizar la exactitud y seguridad jurídica del Registro de la Propiedad, asegurando que el derecho inscrito provenga del documento privado que fue objeto del litigio judicial. Los errores de concepto cometidos en los asientos registrales eran evidentes si se hubiera realizado la contrastación de los dos testimonios que acompañé con la solicitud del día 13/11/2025, por tanto, de la escritura no 1164, de las sentencias y del documento que se elevó a público siendo suficiente que la Sra. Registradora tras constatar la equivocación padecida por el anterior Registrador hubiera llevado a cabo la rectificación del error a través del procedimiento recogido en el artículo 217 de la LH.

– la Sra. Registradora de la Propiedad actuante no ha tenido en cuenta que de ser válida y eficaz la compraventa elevada a público, ésta no se hizo libre de cargas y gravámenes.

Una vez que en la instancia de 13/11/2025 se le expuso a la Sra. Registradora de la Propiedad que en el procedimiento de ejecución de la Sentencia n.º 61/07 se distrajeran unos 145.000 euros de una pseudo-consignación para, sin existir condena en tal sentido en su fallo, abonar un préstamo hipotecario con cargo a los demandados (el precio global, se fijó que ascendería a 375.632,00 euros, la señal y parte de pago se fijó en 249.176,00 €, de los que sólo se abonaron 96.010,00€, y el resto se fijó en 126.456,00€, se dejó un cheque en la notaría de Granada, en la que no se podía dar fe pública por no pertenecer al Partido judicial y, además, por no haber oficiado el Juzgado al Colegio de Notarios para designar a tal efecto al que por turno correspondiera, por importe de 279.622,00€, -esto es, 153.166,00 € no abonados de la señal y parte de pago más el resto de 126.456,00 €-), con base para acreditarlo en los documentos públicos que acompañé a la instancia privada o solicitud, le permitía realizar la pertinente rectificación ante tal acreditación de que no existía condena de elevar a público el documento privado libre de cargas y gravámenes, lo cual al no tenerlo en cuenta en las inscripciones que en su momento se practicaron indebidamente por el anterior Registrador al plasmar una cláusula de estilo el Sr. Notario en su Escritura y al dejar de arrastrar el Sr. Registrador cargas de asientos anteriores a posteriores supone que se produjo un error de concepto que debió rectificarlo la Sra. Registradora de la Propiedad actuante al ser ello rectificable, pues, no puede obviarse lo que nos enseña la emblemática STS, Sala de lo Civil, n.º 1370/1999, de 28 de febrero

“Sexto.—Al practicar las inscripciones segunda (la de la venta a favor de Sánchez Ferrero S.A.) y tercera (la enajenación realizada por ‘S. Ferrero S.A.’ a ‘Inmobiliaria Las Rozas S.A.’) de la finca se incurrió en un error reiterativo; al referirse al estado de los gravámenes se hacía constar: ‘libre de cargas’. Se plantea así un problema de discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral a causa de un error de concepto. 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”)

Al no practicar la rectificación por este error de concepto, vulneró el artículo 217 Ley Hipotecaria.

La presentación por esta interesada de documentos públicos, auténticos y fehacientes, esto es, los dos testimonios antes indicados y los dos certificados literales de defunción, al representar la instancia privada sólo la solicitud que razona la rectificación pretendida, hace que no se pueda negar la inscripción de éstos en el Libro Diario al acreditar de una forma clara e indubitada los errores de concepto puestos de manifiesto para tal fin. Por ello, en el presente caso la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria no ha quedado plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión -los documentos públicos aportados y la imprescindible instancia unida a ellos- aparece contenido en documento auténtico expedidos respectivamente, por un Secretario judicial (el testimonio emitido y firmado el día 14/05/2008), por un Letrado de la Administración de Justicia (el testimonio emitido y firmado el día 17/04/2024, el cual se trata de un testimonio en el que recoge documentos privados que han sido reconocidos o aprobados dentro de un procedimiento judicial y también copia certificada de actuaciones procesales como son las Sentencias, lo que hace que pueda inscribirse tal testimonio, siendo de resaltar que alguno de estos documentos ya los interpretó el Sr. Registrador para inscribir las fincas rústicas contenidas en la Escritura n.º 1164) por la Secretario del Registro Civil de Linares (Certificado literal de defunción original) y por la Secretario del Registro Civil de Jaén (otro Certificado literal de defunción originario)) para lograr la meritada rectificación de siete asientos registrales practicados por error de concepto.

En definitiva, la calificación negativa de la Sra. Registradora, atendido los palmarios errores de concepto que le puse de manifiesto, entiendo, es contraria a la doctrina reiterada de la DGRN establecida, entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fechas 05.05.1978, 06.11.1980, 10.09.2004 y 13.09.2005, pues no ha practicado las meritadas rectificaciones al no haberla respetado y tenido en cuenta, y ello a pesar de que he aportado documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de esta interesada que prueban de un modo absoluto el error que tuvo el anterior Registrador a la hora de calificar, pues con los dos testimonios presentados se desvirtúa, como efectivamente ocurre, que no podía identificar las fincas registrales en su Registro de la Propiedad y que la compraventa se ha realizado libre de cargas y gravámenes, lo que pone de manifiesto los errores de concepto padecidos; calificación negativa que sólo podría haber sido legal de no poderse presentar documentos que sean incompatibles con la misma y de presentar documentos que no hubieran podido demostrar el error, pero que una vez presentados se han de tener en cuenta para llevar a cabo la cancelación de las inscripciones, al no ser necesaria la aplicación del artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria.

B) Segundo defecto.

En relación al aserto que realiza la Sra. Registradora de la Propiedad, amparándose para adoptar tal decisión en la RDGRN de fecha 29 de noviembre de 2019, de que la firma no está legitimada ante notario ni ratificada ante la Registradora entiendo que tal segundo defecto hace que no sea correcta la calificación, dado que esta operadora jurídica no tiene en cuenta que, aunque los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.^a y 193.4.^a del Reglamento Hipotecario, por exigencias del Principio de seguridad jurídica, imponen la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia, estaríamos ante un defecto formal que es motivo de suspensión para subsanarlo (para alcanzar el carácter de documento auténtico a los efectos de acreditar ante el Registro los hechos a los que se refiere) y no de denegación, pues este último es el que hubiera procedido en caso de ser insubsanable, de ahí que la nota de calificación impugnada contradice la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y de la fe Pública, expresada, entre otras, en la RDGSJFP, de fecha 12 de julio de 2022, en la que, en síntesis, se acuerda la suspensión para que el que pretenda la inscripción subsane el defecto en el plazo legal marcado al efecto, así en esta Resolución la Sra. Registradora que actuaba suspende la inscripción solicitada al no resultar acreditada la identidad del solicitante y firmante de la instancia mediante la legitimación notarial de dicha firma o su ratificación ante la Registradora, igualmente en otras Resoluciones que ilustran respecto de cómo debe actuar el Registrador ante este defecto, tenemos la RDGRN, de fecha 10 de mayo de 2018, en la que al ser necesario que la instancia esté legitimada notarialmente o ante el Registrador, el Sr. Registrador de la Propiedad actuante lo consideró ello un defecto subsanable y procedió a la suspensión de los asientos solicitados en la instancia que presentó el interesado, y la de fecha 22 de noviembre de 2019 en la que el Sr. Registrador de la Propiedad en su Nota de Calificación también suspende la inscripción, porque es necesaria la firma legitimada notarialmente para acreditar la autenticidad de la autoría de su firmante.

Atendido que estamos ante un defecto formal que permitía ser subsanado y no se hizo, entiendo que se me vulneró el Derecho Fundamental a la tutela judicial consagrado en el artículo 24 de nuestra Carta Magna al dejarme en indefensión imputable a la Sra. Registradora y, asimismo, conculcó el artículo 19 LH “Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación al no haberlo aplicado y no actuar conforme le exige el imperio de la Ley, también infringe el artículo 65 LH Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables. Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título”, igualmente, por no haberlo aplicado, si bien, tal falta procedo a subsanarla en este meritado Recurso que vengo a presentar contra la inmeritada Nota de Calificación que se me ha notificado, toda vez que tal subsanación está contemplada [sic] y permitida, entre otras, en las RRDGRN, de fechas 04/07/2013 y 29/11/2019, y a tal fin firmo mi recurso en presencia de la Sra. Registradora de la Propiedad, D.^a María del Rosario Jiménez Rubio para que quede legitimada mi firma.

En definitiva, la denegación de la Sra. Registradora de la Propiedad amparada en el motivo indicado infringe la doctrina de este Centro Directivo resumida en las citadas Resoluciones antes indicadas consistente en suspender la inscripción para subsanar el defecto formal detectado dentro del plazo legalmente establecido al efecto, de tal forma que no resulta conforme a derecho la denegación de la inscripción por este motivo, al no habérsele dado tal posibilidad de subsanarlo en el momento oportuno al que pretende la inscripción para ser posible la rectificación y cancelación (cuando se realiza la rectificación del contenido inexacto del Registro por los errores que he solicitado tiene como efecto inmediato la extensión de un asiento de rectificación, por tanto, de un asiento de inscripción de los documentos públicos y de cancelación de las inscripciones anteriores o de cualquier otra clase que proceda), y, ya se sabe en estos casos el Registrador de la Propiedad no deniega definitivamente, sino que suspende para permitir la corrección, asegurando la eficacia retroactiva del Registro siendo por ello precisa y obligatoria la necesaria subsanación, de acuerdo con el Principio de especialidad (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario).

Atendido lo expuesto y que de los preceptos legales aplicables y de las doctrinas de este Centro Directivo y de los antecedentes que obran en el expediente no resulta conforme a derecho la denegación de la inscripción por los dos motivos que ha dado, pues se pone de relieve que la Sra. Registradora de la Propiedad pudo y debió subsanar los errores padecidos a tenor de la presentación de los documentos públicos y auténticos necesarios para ello, toda vez que los siete asientos de los que solicité su rectificación y cancelación fueron indebidamente practicados y, en consecuencia son de los que no precisan ni conformidad de todos los interesados ni resolución judicial sino de los que el Registrador puede subsanar por sí, de ahí que su negativa infringe las anteriores

doctrinas indicadas de la DGRN, hoy DGSJFP resumidas en su RDGRN, de fecha 13/10/2009 y en sus RRDGRN, de fechas 10/03/1978, 05/05/1978, 06/11/1980, 26/11/1992, 10/09/2004, 13/09/2005, 19/06/2010 y 07/03/2011, y, por otro lado, no puede orillar los documentos públicos y considerar que sólo he presentado una instancia privada, a pesar de ser la solicitud, lo cual conculca la doctrina de este Centro Directivo establecida, entre otras, en la RDGRN, de fecha 12/07/2022, de tal manera que no resulta conforme a derecho la denegación de la inscripción de los documentos que he presentado por los dos defectos que indica en su Nota de Calificación negativa, en tanto que se han presentado documentos públicos, auténticos y fehacientes, que permiten su inscripción y la rectificación y cancelación solicitadas, siendo por ello por lo que solicito que se revoque la calificación, que este Centro Directivo resuelva reiterando sus anteriores doctrinas establecidas en el sentido antes expuesto acordando la inscripción, puesto que se ha solicitado la rectificación de siete asientos registrales practicados a pesar de existir los errores de concepto antes indicados, lo cual es un hecho que lo he probado de un modo absoluto al haber aportado documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de esta interesada, y, en consecuencia, la Sra. Registradora debe atenerse a lo dispuesto en esta doctrina y proceder a la inscripción solicitada, pues no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) LH, en tanto que basta 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, esto es, cuando palmariamente resulte de los aportados que el asiento estaba erróneamente extendido, como ocurre en el caso que aquí se debate que le ha afectado a siete asientos».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 6 de febrero de 2026 manteniendo en su integridad el contenido de su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 19 bis, 20, 38, 39, 40, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 315, 317, 318 y 327 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988, 11 de junio de 1991 y 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 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 9 de noviembre de 2009, 3 de marzo y 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 23 de agosto y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 31 de mayo, 4 y 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 4 de septiembre de 2018 y 22 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de octubre de 2021 y 24 de enero de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia en la que se solicita la rectificación de los asientos registrales correspondientes a las fincas 2.593, 2.594, 2.595, 2.596, 2.597, 2.598 y 2.599 del término municipal de Carboneros, con cancelación de las inscripciones vigentes y la reinscripción de dichas fincas a favor de sus «legítimos propietarios». Junto a la instancia se acompañan determinados documentos judiciales que, a juicio de la recurrente, ponen de manifiesto la falta de validez del título que dio lugar a las inscripciones que ahora se pretenden rectificar.

La registradora deniega la inscripción al considerar que el documento privado, cuya firma además no está legitimada ante notario ni ratificada ante la registradora, no es título válido para rectificar los asientos registrales conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

La recurrente alega, resumidamente, que el registrador a cargo del Registro de la Propiedad de La Carolina, en el momento en que se practicaron las inscripciones objeto de controversia, debió haber denegado las mismas ya que de la documentación presentada resultaba la existencia de un error de concepto. A su juicio, el error consiste en que la escritura de compraventa que motivó dichas inscripciones no era válida por adolecer de diversos defectos. A la vista de lo anterior, la recurrente considera que, probado de modo absoluto el error con la documentación aportada junto con la instancia puede procederse a la cancelación de la última inscripción de dominio por la actual titular del Registro de la Propiedad de La Carolina, sin necesidad de contar con el consentimiento de los interesados o de acudir a la autoridad judicial.

2. En relación con el defecto de forma relativo a que la instancia no tiene la firma legitimada ante notario ni ratificada ante la registradora, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013 y 10 de mayo de 2018, conforme a la cual toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador y ello por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia.

En cuanto a esta concreta cuestión, la recurrente subsana el defecto firmando la instancia en presencia de la registradora, debiéndose entender que con ello ya no procede, en este concreto expediente, hacer declaración alguna.

3. Centrándonos en el defecto de fondo, esto es, que la instancia privada no es título válido para rectificar los asientos registrales, debe partirse del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro, conforme al cual, mientras no se demuestre lo contrario, opera la presunción «iuris tantum» de exactitud y veracidad del contenido del Registro.

Este principio se recoge en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, que establece que «los asientos del Registro practicados en los libros 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 el artículo 38 del mismo texto legal establece lo siguiente: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a un tercero».

4. 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.

Como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones en los «Vistos»), conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error.

Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia.

A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto.

5. En el presente caso, el supuesto error que la recurrente considera producido en el Registro de la Propiedad deriva de inscripciones practicadas hace años por un registrador anterior a la actual que califica y se pretende su rectificación por la registradora actual conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria por entender la recurrente que se trata de un error de concepto, el cual ha quedado probado con la documentación aportada junto con la instancia.

Para resolver la cuestión planteada sería preciso, en primer lugar, acreditar la existencia de la inexactitud y acreditada esta, determinar la causa que la ha motivado.

De haberse producido la inexactitud, y haberse producido por una incorrecta confección del título inscribible, estaríamos ante un caso de inexactitud de los contemplados en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria que exigiría el consentimiento de todos los titulares registrales o, en su defecto, resolución judicial.

De haberse producido la inexactitud por un error en el traslado del título a su inscripción registral, la rectificación del Registro tendría que realizarse por el procedimiento previsto en el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria y su regulación contenida en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

6. Las alegaciones de la recurrente ponen de manifiesto que el supuesto error de concepto no es en realidad tal, pues ella misma reconoce que no se ha producido un error al trasladar el título a su inscripción registral. Al contrario, la recurrente considera que el supuesto error de concepto está en que la escritura de compraventa que motivó las inscripciones objeto de controversia no era válida por adolecer de diversos defectos, y por ello, el registrador debió haber denegado su inscripción.

Por lo tanto, partiendo de que, en su caso, el error se haya producido no al trasladar determinadas circunstancias de la escritura a la inscripción registral, sino en la calificación registral positiva de practicar la inscripción, debe considerarse que esta rectificación, si procediera, debe realizarse de conformidad con el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, al decir: «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 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, 28 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.