

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**21920** *Resolución de 16 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Quintanar de la Orden, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación.*

En el recurso interpuesto por doña P. M. N. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Quintanar de la Orden, don Rafael Burgos Velasco, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación.

##### Hechos

###### I

El día 26 de diciembre de 2025, se autorizó por el notario de Quintanar de la Orden, don Mariano Alberdi Berriatua, con el número 1.209 de protocolo, una escritura de rectificación.

###### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa del Asiento: 3805 del Diario 2025.

Hechos.

Se encuentra presentada en este Registro de la Propiedad la escritura de rectificación autorizada el 26/12/2025 por el Notario de Quintanar de la Orden D/D.<sup>a</sup> Mariano Alberdi Berriatua, protocolo 1209/2025 que causó el asiento de presentación 3805 en el Diario 2025, el día 26/12/2025.

Fundamentos de Derecho.

No se aporta la escritura que se rectifica a efectos de cotejar con ella la escritura rectificada.

En principio, de la inscripción registral resulta que no comparecen en la escritura de rectificación objeto del presente asiento las siguientes personas que intervinieron en la escritura que se rectifica: Doña N., Doña T. y Don B. M. M.

Resolución.

Se suspende la inscripción del documento en tanto no se subsanen los defectos señalados.

Se hace constar expresamente que, de conformidad con el artículo 250 de la Ley Hipotecaria: No se prorrogarán los asientos de presentación de los documentos que se reintegren al Registro en los últimos quince días de su vigencia, sin que se aporten los medios de subsanación de los defectos indicados en el acuerdo de calificación, salvo interposición de recurso en tiempo y forma. Igualmente, no procederá la prórroga de los asientos de presentación de los documentos mientras se encuentren retirados, aunque

se aportara durante la vigencia del asiento algún título o documento, incluso telemático, referente a los mismos, salvo que fuera aportado por quien retiró el título.

Contra la presente calificación negativa cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rafael Burgos Velasco registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden a día quince de enero del dos mil veintiséis».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto, fue dictada resolución el día 6 de marzo de 2026 por el registrador de la Propiedad de Madridejos inadmitiendo «sin entrar en el fondo, la solicitud de calificación sustitutoria por haberse formulado fuera del plazo legal [4 de marzo de 2026] y reglamentario de 15 días y, por tanto, no emitir calificación sustitutoria».

### IV

Contra la anterior nota de calificación, doña P. M. N. interpuso recurso el día 16 de marzo de 2026 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero. Motivos de la discrepancia.

En cuanto al primer punto de los fundamentos de Derecho de la calificación negativa, se ha aportado Escritura original a subsanar de la Aceptación, partición de Herencia, declaración de Obra Nueva, constitución en Régimen de Propiedad Horizontal y Extinción de Condominio con número de protocolo 0336 junto con la Escritura de Rectificación con número de Protocolo 1209.

En cuanto al segundo punto de los fundamentos de Derecho de la calificación negativa, informa que no comparecen en la escritura de rectificación los intervinientes en la Escritura que se rectifica, Doña N., Doña T. y Don B. M. M. En este punto, tal y como se desarrolla posteriormente, es suficiente la firma de los interesados, que son los nudos propietarios P. L. y V. A. M. N. y el usufructuario Doña L. S. N. C., que son los que firman la Escritura de Rectificación a fecha 26 de Diciembre de 2025, número de protocolo 1209 ante el Notario Mariano Alberdi Berriatúa.

Además, la rectificación no altera la cuota de participación ni los derechos de los herederos de Doña T. o Don B. M. M. Solo define correctamente la naturaleza del derecho (nuda propiedad vs pleno dominio) de la parte de P. L. y V. A. M. N. Al no verse afectados los derechos de terceros, el consentimiento de estos no es exigible según la Resolución de la DGRN de 13 de septiembre de 2005.

Segunda. Error material en la escritura de aceptación, partición de herencia, declaración de obra nueva, constitución en régimen de propiedad horizontal y extinción de condominio de fecha 11-03-2006 con número de protocolo 0336.

En este punto se trata de un error puramente material definido en el Art. 212 LH (Ocurre cuando, sin intención conocida, se escriben unas palabras por otras, se omiten circunstancias formales o se equivocan nombres propios/cantidades al copiar el título, sin alterar el sentido general). Se trata de una excepción (error material claro), debido a que es un error en la transcripción de una Escritura de Aceptación de Herencia a otra de Constitución en Régimen de Propiedad Horizontal y Extinción de Condominio, que se desarrolla posteriormente.

Entendemos que es aplicable en éste caso la Resolución de 29 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado que establece que “Si lo que

realmente se rectifica no es un error del Registro sino de la formalización de negocios que hayan accedido al mismo, será necesario para su reflejo tabular el consentimiento del titular registral pero también que tales rectificaciones sean eficaces por sí mismas y esa eficacia no puede admitirse si no es consentida por todos los que fueron parte en aquéllos (cfr. artículos 1.091, 1.256, 1.257 y 1.259 del Código Civil). Ahora bien, esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) 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 artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, 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."

Es decir esta doctrina establece una excepción a los procedimientos ordinarios de rectificación del Registro de la Propiedad basándose en los siguientes puntos:

- Naturaleza del error: Se aplica cuando el error es puramente fáctico y puede comprobarse de forma indiscutible.
- Medios de prueba: La rectificación debe apoyarse en documentos fehacientes y auténticos (como documentos administrativos o notariales) que sean independientes de la voluntad de las partes implicadas.
- Innecesariedad del Art. 40.d) LH: Al tratarse de una evidencia documental absoluta, no se requiere el consentimiento de todos los titulares registrales ni una resolución judicial, procesos exigidos habitualmente por el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria.
- Procedimiento simplificado: Basta con la solicitud de la parte interesada acompañada de la documentación acreditativa para que el Registrador proceda a la subsanación.
- Esta postura busca agilizar la concordancia entre la realidad jurídica y el Registro cuando no existe duda razonable sobre la exactitud del dato de hecho a rectificar.

Además hay que tener en cuenta que el error es evidente porque el título previo (la herencia de 2005) ya establecía el usufructo. Por el Principio de Legitimación y Tracto Sucesivo, el Registrador no puede ignorar que el usufructo ya existía y que su omisión en la Escritura de 2006 fue un "lapsus calami" (error de escritura).

Entendemos que es un error material, y que es subsanable con la firma de los interesados en Escritura de Rectificación, en base a que incluso en la Escritura Original, en la hoja número 6K4380502 en la parte posterior en el apartado 2. Del fallecimiento del hermano don V. M. M. establece "pasa a sus herederos doña P. L. y don V. A. M. N., sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria que corresponde al cónyuge supérstite, doña L. S. N. C...

Acreditan su cualidad de herederos de don V. M. M. con testamento abierto que tenía otorgado en Villacañas, el día 9 de noviembre de 1991, ante el Notario que fue de dicha Villa, don Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, número 1.156 de su protocolo."

Se trata por tanto de un error material subsanable por los interesados debido a que incluso en la propia escritura original se reconoce que a L. S. N. C. le corresponde el usufructo.

En la página 6K4380514 en el apartado B. de la declaración de obra nueva – Tercera.–...y "Doña P. L. y Don V. A. M. N. que son dueños por mitades indivisas entre ellos, de una quinta parte indivisa, en pleno dominio (es un error puramente material ya que falta establecer la nuda propiedad y la inclusión del usufructo tal y como se reconoce anteriormente y en base al Título explicado a continuación).

Como Título, en la parte posterior de la página 6K4380514, establece en el apartado b) "A doña P. L. y don V. A. M. N., por herencia de su padre, don V. M. M., en escritura de partición de herencia, autorizada por el Notario de Tembleque, doña María Luisa Lozano Segura, en fecha 26 de Enero de 2005, número 70 de su protocolo" (en dicha escritura

se establece que dentro de las fincas inventariadas se encuentra en su página 10, apartado 5, la finca a registrar; y en las páginas 17 y 18 en el apartado adjudicaciones en el punto B. “A los hijos y herederos doña P. L. y don V. A, por mitad proindiviso, en nuda propiedad, y a la señora viuda doña L. S. N. C. en usufructo vitalicio.

Se les adjudica, en pago de su herencia, las fincas inventariadas bajo los números dos, tres, cuatro, cinco y seis,...”).

En la página 6K4380520, en la parte posterior, y página 6K4380521 establece:

“Y d) a Doña P. L. y Don V. A. M. N.—Asciende su participación en la extinguida comunidad a... (error material porque tal y como establece la Escritura de Rectificación debería haber puesto: “A doña L. S. N. C., en usufructo vitalicio y a, doña P. L. y don V. A. M. N., en nuda propiedad, por mitades indivisas entre ellos:

Una tercera parte indivisa de la finca descrita bajo el número uno, del apartado C), estipulación Quinta.

Y la totalidad de la finca descrita bajo el número cinco, del apartado C), estipulación Quinta.”

Las fincas a modificar por tanto son:

– CI (...) de Quintanar de la Orden con referencia catastral 6627701VJ9862N0001SM y CRU 45009001358182 finca de Quintanar de la Orden n.º: 26306. Inmueble donde debería ser nudo propietarios de 3/12 parte P. L. M. N., nudo propietario de 3/12 parte V. A. M. N. y usufructuaria de 6/12 parte L. S. N. C.; D J. C. M. M. es propietario de pleno dominio de 2/12 parte; Dña. M. M. M. es propietario de pleno dominio de 2/12 parte; y Dña. M. T. M. M. es propietario de pleno dominio de 2/12 parte.

– Es en este supuesto donde entendemos que tiene cabida la doctrina seguida por la Dirección General de los Registros y del Notariado y así proceder a su rectificación, al tratarse de un error material evidente al no transcribirse correctamente lo estipulado en la Escritura de Aceptación de Herencia de D. V. M. M. Con lo que bastaría la solicitud de la parte interesada acompañada de la documentación acreditativa para que el Registrador proceda a la subsanación al tratarse de una evidencia documental absoluta, por lo que no se requiere el consentimiento de todos los titulares registrales ni una resolución judicial, procesos exigidos habitualmente por el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria.

– Además la rectificación no altera la cuota de participación ni los derechos de los herederos de Doña T. o Don B. M. M. Solo define correctamente la naturaleza del derecho (nuda propiedad vs pleno dominio) de la parte de P. L. y V. A. M. N. Al no verse afectados los derechos de terceros, el consentimiento de estos no es exigible según la Resolución de la DGRN de 13 de septiembre de 2005. Tal y como se ha desarrollado anteriormente.

– CI (...) de Quintanar de la Orden con referencia catastral 6627701VJ9862N0005HR y CRU 45009001358229 finca de Quintanar de la Orden n.º: 26310. Inmueble donde debería reflejarse que son nudos propietarios al 50% P. L. y V. A. M. N. y usufructuaria del 100% L. S. N. C. En este caso, aunque entendemos que es aplicable la doctrina explicada anteriormente, al tratarse de un error material evidente, también cabría la subsanación porque tal y como establece el art 211 de la Ley Hipotecaria y el artículo 40 d) de la misma los intervinientes e interesados son los únicos afectados en dicho inmueble, por lo que hay un consentimiento unánime de todos los afectados registrales para proceder a su rectificación.

Por todo lo expuesto entendemos que es un error material subsanable por los interesados al no transcribirse la “nuda propiedad” ni el “usufructo” de carácter vitalicio correspondiente, por lo que no se debería haber calificado negativamente la Escritura de Rectificación de fecha 26-12-2025 con número de protocolo 1209.

Tercera. Error en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

El error se produce en la presentación ante el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden a fecha 26 de Septiembre de 2014 donde se presentan la Escritura de Aceptación, partición de herencia, declaración de obra nueva, constitución en régimen de Propiedad Horizontal y Extinción de Condominio otorgada al óbito de M. M. M. a 11 de marzo de 2006, número de protocolo 336 firmado ante el Notario Miguel Yuste Rojas y la Escritura de Herencia otorgada el 26 de enero de 2005 ante el Notario de Tembleque, Doña María-Luisa Lozano segura, bajo el N.º 70 de protocolo por fallecimiento de Don V. M. M. En el escrito del Registro de la Propiedad de la mencionada fecha se establece:

“El Registrador de la Propiedad que suscribe previo su examen y calificación positiva del mismo, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la partición de herencia declaración de obra nueva constitución en régimen de propiedad horizontal y extinción de condominio a que se refiere el anterior documento... en cuya virtud se ha inscrito el derecho adquirido a favor de sus herederos don B. M. M., Doña T. M. M., doña N. M. M., Doña P. L. M. N., don V. A. M. N...”

Error en la calificación/inscripción. Se establece en la Escritura de Aceptación, partición de herencia, declaración de obra nueva, constitución en régimen de Propiedad Horizontal y Extinción de Condominio otorgada al óbito de M. M. M., como Título (parte posterior de la página 6K4380514) en el apartado b) “A doña P. L. y don V. A. M. N., por herencia de su padre, don V. M. M., en escritura de partición de herencia, autorizada por el Notario de Tembleque, doña María luisa Lozano Segura, en fecha 26 de Enero de 2005, número 70 de su protocolo. Pues bien, en dicha escritura se establece que dentro de las fincas inventariadas se encuentra en su página 10, apartado 5, la finca a registrar; y en las páginas 17 y 18 en el apartado adjudicaciones en el punto B. “A los hijos y herederos doña P. L. y don V. A., por mitad y proindiviso, en nuda propiedad y a la señora viuda doña L. S. N. C. en usufructo vitalicio. Se les adjudica, en pago de su herencia, las fincas inventariadas bajo los números dos, tres, cuatro, cinco y seis,...”).

El registrador ha omitido dicho derecho de usufructo en su calificación, vulnerando el principio de legalidad y la coincidencia entre el título y el asiento registral. El error es evidente porque el título previo (la herencia de 2005) ya establecía el usufructo, por lo que el Registro ya tiene en su archivo la Escritura de 2005. Por el Principio de Legitimación y Tracto Sucesivo, el Registrador no puede ignorar que el usufructo ya existía y que su omisión en la Escritura de 2006 fue un “lapsus calami” (error de escritura).

Doctrina de la DGSJFP: Conforme a la doctrina de esta Dirección General, los registradores deben calificar la congruencia entre el título presentado y la inscripción. La omisión de un derecho real (usufructo) constituye un error de concepto (art. 216 LH). Por lo que tendría que haber advertido la discrepancia entre la Escritura de Aceptación, partición de herencia, declaración de obra nueva, constitución en régimen de Propiedad Horizontal y Extinción de Condominio otorgada al óbito de M. M. M. a 11 de marzo de 2006, número de protocolo 336 firmado ante el Notario Miguel Yuste Rojas, con la Escritura de Herencia otorgada el 26 de enero de 2005 ante el Notario de Tembleque, Doña María-Luisa Lozano segura, bajo el N.º 70 de protocolo por fallecimiento de Don V. M. M.; y no haber procedido a su inscripción.

Además hay que tener en cuenta el tiempo transcurrido desde la primera presentación en el Registro de la Propiedad de la Escritura de Aceptación, partición de herencia, declaración de obra nueva, constitución en régimen de Propiedad Horizontal y Extinción de Condominio, a fecha 10 de abril de 2006, y la presentación en el Registro de la Propiedad de la Escritura de Rectificación a fecha 26 de diciembre de 2025. Han pasado casi 20 años del conocimiento de dicho error material, por lo que algunos de los intervinientes de la primera escritura han fallecido, surgiendo una gran dificultad, tal y como establece la calificación negativa del asiento 3805 del diario 2025, de comparecer

debido que Doña T. y Don B. M. M. han fallecido en el transcurso de estos años, y la firma de sus herederos es altamente complicado.

Toda vez que esto me provoca una indefensión evidente porque me solicitan la firma de personas fallecidas hace años para corregir un error que el propio Registro cometió al calificar en 2014 (cuando ya tenía el título de 2005 delante)».

V

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 31 de marzo de 2026 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 5, 6 y 7 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2006; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero de 2012, 24 de junio de 2015, 20 de abril de 2016, 17 de febrero y 3 de abril de 2017, 1 de marzo y 14 de mayo de 2019 y 7 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020, 5 de julio de 2022, 1 de marzo de 2023 y 21 de febrero de 2024.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible una escritura de rectificación en el que el registrador señala como defectos la falta de aportación de la escritura que se rectifica y de la inscripción registral resulta que no comparecen en la escritura de rectificación las personas que intervinieron en la escritura que se rectifica.

La recurrente se opone alegando que se trata de un error material y no concepto por lo que no es necesario el consentimiento de los interesados.

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Las escrituras se presentan en el Registro de la Propiedad el día 26 de diciembre de 2025, asiento número 3.805 del Diario 2025. Se califica negativamente el día 15 de enero de 2026. El día 26 de enero de 2026 se retira la documentación por el interesado, lo que incluye la calificación negativa ya realizada. Sin perjuicio de lo anterior, la calificación negativa se deposita en oficina del Servicio de Correos el día 29 de enero de 2026, por tanto, dentro de los 10 días hábiles para notificar establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo. La notificación es recogida en oficina del Servicio de Correos el día 2 de febrero de 2026.

– Se interpone calificación sustitutoria el día 30 de enero de 2026, aportándose de nuevo la documentación en el Registro de la Propiedad.

– Se notifica el mismo día 30 al interesado en el e-mail designado en la instancia de presentación de la calificación sustitutoria que le corresponde resolverla al registrador de la Propiedad de Madridejos.

– El día 4 de marzo de 2026 se presenta la documentación en el Registro de la Propiedad de Madridejos por el interesado y el día 6 de marzo de 2026, la registradora de la Propiedad de Madridejos inadmite la calificación sustitutoria por haberse presentado fuera de plazo.

– El día 16 de marzo de 2026 se presenta en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden recurso para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

2. Como cuestión procedimental previa relativa a la calificación sustitutoria, una de las alegaciones que realiza la recurrente es la apelación al principio de colaboración entre Administraciones, que implica que no se debe de imponer al particular obligaciones

de traslado de documentación que ya está presentada en sede registral, dado que se halla en el Registro que emitió la calificación inicial.

Constituye criterio consolidado de esta Dirección General la consideración de que el procedimiento registral tiene una naturaleza jurídica especial.

A este respecto, y en relación con el régimen legal a que queda sujeto dicho procedimiento registral, resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las Administraciones Públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa–; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública es un órgano administrativo y que sus Resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral, y f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento.

Consecuentemente, la imposibilidad de aplicar supletoriamente y de una forma mecánica la legislación administrativa al procedimiento registral impide asumir la alegación planteada por la recurrente, que, además, contraviene la letra de los artículos que regulan expresamente el procedimiento de calificación sustitutoria y que se han transcrito en anteriores apartados. Sin embargo, es necesario que quien insta la calificación sustitutoria aporte la documentación objeto de calificación inicial, cuando, como se verá en el siguiente fundamento de Derecho, se estima imprescindible que el registrador sustituto le hubiera hecho un requerimiento advirtiéndole de dicha obligación. Lo que no ha ocurrido en el presente caso.

3. En base a lo expuesto, para acordar la inadmisión de la calificación sustitutoria por no haberse aportado la documentación calificada inicialmente, es imprescindible que el registrador sustituto le hubiera requerido expresamente de esta circunstancia al recurrente concediéndole un plazo para subsanar esta falta, en los términos previstos por el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Como bien puso de manifiesto la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2006, aunque la solicitud de la calificación sustitutoria constituye, junto con el recurso contra la calificación negativa conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y el judicial, un medio de reacción frente a la calificación negativa de un título presentado a inscripción, no deben confundirse ambos mecanismos. En efecto, el recurso artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria constituye un medio de impugnación de la calificación registral negativa que tiene sus propias reglas de legitimación para interponerlo y de tramitación. Sin embargo, la petición de la calificación sustitutoria no es propiamente un recurso, sino que supone la iniciación de un procedimiento registral ante otro registrador que tendrá que realizar otra calificación del título, aunque sin poder apreciar defectos distintos de los que observó el registrador sustituido. Hasta tal punto es así que, si el registrador sustituto considera que el título puede inscribirse, no se limita a revocar los defectos apreciados en la calificación inicial, sino que deberá remitir al registrador sustituido el texto comprensivo de la minuta del asiento que deba practicarse (artículo 7.1 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto).

En el ámbito registral los principios de rogación (artículo 6 de la Ley Hipotecaria) y de titulación auténtica (artículo 3 de la misma ley), exigen la presentación en el Registro del título formal que documenta el título material o mutación jurídico-real que pretende su acceso tabular, y cuya presentación constituye precisamente el primer acto del procedimiento registral. Por tanto, no basta la mera solicitud para que el procedimiento registral comience; se requiere, además, la presentación del título que acredite el acto o contrato inscribible (cfr. artículo 418 del Reglamento Hipotecario). Como se ha indicado anteriormente, el procedimiento administrativo no es aplicable con carácter general y abstracto en sede registral, en la que rige el principio de rogación y voluntariedad de la inscripción. Por idéntica razón, incumbe al solicitante de la calificación sustitutoria la obligación de aportar el título que ha de ser nuevamente calificado por el registrador sustituto en el plazo de quince días desde la notificación de la calificación negativa.

Debe tenerse en cuenta la letra del artículo 6.1 del Real Decreto 1039/2003: «Los interesados (...) podrán solicitar la intervención del registrador sustituto mediante la aportación a éste del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original». El procedimiento no se entiende iniciado con la mera solicitud de designación de un registrador sustituto, sino que es preciso que esa solicitud se haga mediante la aportación al registrador sustituto del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original. En realidad, hay dos trámites distintos. Primero, conforme al artículo 5.2 del citado Real Decreto, el interesado deberá pedir información sobre cuál es el registrador al que corresponde la calificación sustitutoria conforme al cuadro reglamentario: «El Colegio de Registradores deberá facilitar a los interesados, a solicitud de éstos, el cuadro de sustituciones que les resulte de aplicación, con indicación, en su caso, del registrador sustituto que les corresponda en relación con el título correspondiente». Pero este paso no implica que se haya iniciado el procedimiento, sino que sólo supone una información concreta sobre ante quién puede instarse esa segunda calificación. Sólo la aportación de la documentación necesaria (original o testimonio íntegro del título calificado y sus complementarios) dentro del preceptivo plazo de quince días supondrá realmente la solicitud formal de esa calificación sustitutoria.

Ahora bien, en el presente expediente la documentación fue presentada nuevamente ante el Registro inicial, esto es Quintanar de la Orden, por lo que un mínimo de diligencia hubiera exigido una mayor colaboración de ambos registros, el inicial y el sustituto.

Consecuentemente, no ha de considerarse adecuada a la regulación de este sistema de calificación sustitutoria la inadmisión acordada por la registradora de la Propiedad de Madridejos, ante el hecho de que no se haya aportado la documentación necesaria por parte del interesado.

4. En relación con el primero de los defectos alegados por el registrador, el recurso debe ser estimado.

La nota de calificación señala como defecto el no haberse aportado la escritura que se rectifica. Sin embargo, en el informe, el registrador reconoce que efectivamente la escritura que se rectifica consta presentada en el Libro Diario junto con la escritura de rectificación y, al parecer, hubo un problema de escaneado por lo que no se tuvo en cuenta en la calificación. Como puede constatar, el registrador admite los argumentos alegados por la recurrente, al modificar en su informe el defecto.

En cuanto al segundo de los defectos, hay que señalar que tratándose de un supuesto en que consta el documento previamente inscrito, hay que partir del principio de salvaguardia de los tribunales de los asientos registrales previsto en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, al establecer 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».

Expresándose por la recurrente la existencia de un error en el título, su rectificación, en el caso de existir, debe efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud registral. 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»).

La recurrente en su escrito afirma que se trata de un error de concepto. Sin embargo, debe precisarse que «se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido» (cfr. artículo 216 de la Ley Hipotecaria).

En el presente supuesto no estamos ante un error de concepto, sino ante un error en el título, como expresamente explica la recurrente en su escrito, por lo que procede aplicar no el apartado c) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y su remisión al título VII que tiene por rúbrica «De la rectificación de los errores en los asientos», sino que procede aplicar el apartado d) del mismo artículo 40 de Ley Hipotecaria, por lo que será preciso el consentimiento del titular o la correspondiente resolución judicial.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación respecto del primer defecto, y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación respecto del segundo defecto, en los términos expuestos anteriormente.

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, 16 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.