

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23497 *Resolución de 2 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Almansa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don C. A. L., en nombre y representación de la entidad «Formalización y Gestión, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Almansa, don Ángel Casas Casas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de junio de 2022 por la notaria de Madrid, doña Rocío Rodríguez Martín, se otorgaba compraventa a favor de la entidad «Mosacata, S.L.», de 556 fincas registrales, entre las cuales estaba la número 33.182 de Caudete, consistente en una vivienda.

En el historial de la finca en el Registro de la Propiedad aparecía que la vivienda tenía vinculada una plaza de garaje (finca registral número 32.718); que dicha vinculación se formalizó en escritura de fecha 28 de noviembre de 2008, y se hizo constar en la inscripción 3.^a de la plaza garaje y por nota al margen de la inscripción 1.^a de la vivienda.

Ahora, en la escritura de compraventa el único dato de la finca vendida era el número registral de la vivienda, sin descripción otra alguna, y omitiéndose toda referencia al garaje vinculado.

Solicitada al Ayuntamiento de Caudete la desvinculación, se ha dictado resolución municipal de fecha 22 de mayo de 2024, en la que se denegaba dicha desvinculación.

II

Presentada el día 28 de mayo de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Almansa, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Ángel Casas Casas, registrador de la Propiedad de Almansa –Albacete–, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento se dirá, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrante en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos

I. Se presenta escritura por la que Moscata SL sociedad unipersonal vende a Lazaretto Europe SL unipersonal la finca 33182 de Caudete. Dicha finca consiste en una vivienda que tiene vinculada una plaza de garaje (finca registral 32.718). Dicha vinculación se formalizó en escritura de 28 de noviembre de 2008, y se hizo constar en la inscripción 3.^a de la plaza garaje y por nota al margen de la inscripción 1.^a de la vivienda. En la escritura de venta el único dato de la finca vendida es el número registral de la vivienda, omitiéndose toda referencia al garaje.

Del historial registral resulta que la vivienda fue objeto de venta mediante escritura autorizada por el Notario de Villena, don Constantino Castellanos Collado, el treinta y uno de Marzo del año dos mil diecisiete, protocolo número 335/2.017, por Promociones Ferriz e Hijos SL a favor de Mosacata SLU, según resulta de la inscripción 5.^a de la vivienda. En el folio del garaje no se hizo ninguna referencia a dicha venta constando inscrito el garaje (registral 32.718) a nombre de Promociones Ferriz e Hijos.

Cabe señalar que este título ha sido objeto de calificaciones anteriores por el registrador que suscribe en las que se suspendió la calificación por ser necesaria la previa inscripción da favor del vendedor de la plaza de garaje vinculada al no ser susceptible de transmisión separada de la vivienda, o bien ser objeto de desvinculación. La entidad compradora siempre ha manifestado que la vivienda solo comprende la vivienda sin incluir la plaza de garaje por lo que solicitada al Ayuntamiento de Caudete la desvinculación, se ha dictado resolución municipal de 22 de mayo de 2024, que se acompaña en la que se deniega dicha desvinculación.

Calificado nuevamente el título con la citada resolución, teniendo en cuenta que la vinculación ob rem implica que los actos dispositivos han de producirse sobre las fincas vinculadas conjuntamente sin que quepa disposición separada, y constando inscrito el garaje a nombre de persona distinta del vendedor, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 20 de y 38 de la Ley Hipotecaria, obligan a suspender la práctica de la inscripción, al aparecer inscrita la finca en parte a nombre de persona distinta de aquella que otorga el título presentado.

A los anteriores hechos le son aplicables los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación del Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 de su Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, deben tenerse en consideración:

Artículos 8.20 Ley Hipotecaria, y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de abril de 2016, y 3 de mayo de 2023.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder (...)

En su virtud,

Acuerdo

Suspender la inscripción del documento sujeto a la presente calificación en relación a las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días (...)

Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. A. L., en nombre y representación de la entidad «Formalización y Gestión, S.L.», interpuso recurso el día 17 de julio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Teniendo en cuenta que la configuración jurídica de una finca registral con carácter ob rem de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales.

La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas.

El único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad “ob rem” de la finca sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada.

En caso de que el titular registral de la finca vinculada “ob rem” sea distinto de el de la [sic] finca principal estamos ante una inexactitud registral en tanto en cuanto el Registro publica la titularidad favor de una persona que conforme resulta del propio Registro no puede ser titular de ella, toda vez que no es titular de la finca principal.

El carácter de titularidad ob rem que figura la inscripción de la finca subordinada impide que su titular pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia presupondría (art 38 LH).

Como la RDGSJFP de 22 abril 2016, aunque se hubiere omitido toda referencia a la cuota ob rem vinculada, ello no puede excluir la transmisión de la misma, en cuanto, el carácter de titularidad ob rem que figura la inscripción de la finca subordinada impide que su registral pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría, y ello, aunque no se expresamente en la escritura, pues la vinculación con su elemento en la nota incorporada a la misma.

Si realizamos un análisis del historial registral resulta que la vivienda fue objeto de venta en escritura autorizada por el Notario, don Constantino Castellanos Collado, el 31 de marzo del dos mil diecisiete, protocolo 335/2017, por Promociones Ferriz e Hijos SL a favor de Mosacata SLU, no haciéndose ninguna referencia a dicha venta el folio del garaje (registral 32718), constando inscrito a nombre de Promociones e Hijos.

Entendemos que se produce una inexactitud registral, motivada por un error registral, porque, aunque en el título por el cual adquiere Mosacata, se había omitido hacer referencia a la vinculación ob rem, por defecto el Registro tendría que haber inscrito dicha vinculación, porque esa información consta en los libros del Registro, en las inscripciones.

La Dirección General afirma que existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o los documentos complementarios o cualquier asiento que conste en los libros registrales, se incurre en discordancia, considerándose error de concepto, toda vez que es sometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los obrantes el Registro.

Por todo lo expuesto, solicitamos que de oficio se produzca una corrección de todos los asientos erróneos que se han producido y que están provocando perjuicio para nuestro cliente que no puede disponer de realizar actos sobre los bienes que ha adquirido».

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de agosto de 2024, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso a la notaria autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos, en cuanto a vinculaciones «ob rem», los artículos 33 de la Constitución Española; 348, 349 y 530 del Código Civil; 1, 8, 9, 17, 18, 20, 29, 30, 38, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 44, 51 y 326 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de septiembre de 1982, 7 de enero de 1994, 29 de noviembre de 2007, 28 de octubre de 2013, 22 de abril de 2016 y 31 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 19 de junio de 2020, 22 de junio de 2022 y 3 de mayo de 2023 (1.ª y 2.ª); en cuanto al principio de tracto sucesivo, los artículos 1, 2, 17, 19, 19 bis, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 2014 y 10 de abril de 2017, y en cuanto a inexactitud registral y errores de concepto, los artículos 9 –apartados 1, 2 y 3–, 12 –apartado 1– y 1218 del Código Civil; 1, 18, 20, 38, 40, 211 y siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; 153 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1994, 28 de febrero de 1999 y 15 de diciembre de 2005, y 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, 20 de agosto de 1982, 26 noviembre de 1992, 12 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 30 de mayo de 2003, 10 de septiembre y 29 de diciembre de 2004, 2 y 18 de febrero, 13 de septiembre y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero, 28 de noviembre y 19 de diciembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo de 2008, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 de enero, 29 de febrero y 3 de octubre de 2012, 28 de enero, 27 de febrero y 14 de mayo de 2013, 10 de enero de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 2 y 14 de marzo de 2016, 27 de febrero, 15 de marzo, 5 de mayo, 21 de julio, 11 de septiembre y 27 de octubre de 2017 y 24 de enero, 23 de febrero y 22 de marzo de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes:

- mediante escritura de fecha 29 de junio de 2022, se otorga compraventa a favor de la entidad «Mosacata, S.L.», de quinientas cincuenta y seis fincas registrales, entre las cuales, está la número 33.182 de Caudete, consistente en una vivienda.
- en el historial de la finca en el Registro, aparece que la vivienda tiene vinculada una plaza de garaje (finca registral 32.718); que dicha vinculación se formalizó en escritura de 28 de noviembre de 2008, y se hizo constar en la inscripción 3.ª de la plaza garaje y por nota al margen de la inscripción 1.ª de la vivienda.
- en la escritura de compraventa el único dato de la finca vendida es el número registral de la vivienda, sin descripción otra alguna, y omitiéndose toda referencia al garaje vinculado.
- solicitada al Ayuntamiento de Caudete la desvinculación, se ha dictado resolución municipal de 22 de mayo de 2024, en la que se deniega.

El registrador señala como defecto que la vinculación «ob rem» implica que los actos dispositivos han de producirse sobre las fincas vinculadas conjuntamente sin que quepa disposición separada, y constando inscrito el garaje a nombre de persona distinta del vendedor, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo obligan a suspender la práctica de la inscripción, al aparecer inscrita la finca en parte a nombre de persona distinta de aquella que otorga el título presentado.

El recurrente alega lo siguiente: que el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad «ob

rem» de la finca, sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada; que el carácter de titularidad «ob rem» que figura en la inscripción de la finca subordinada impide que su titular pueda ejercitar el poder de disposición; que el Registro publica la titularidad favor de una persona que conforme resulta del propio Registro no puede ser titular de ella, toda vez que no es titular de la finca principal; que se produce una inexactitud registral, motivada por un error registral, porque, aunque en el título por el cual adquiere «Mosacata, S.L.» se había omitido hacer referencia a la vinculación «ob rem», por defecto el Registro tendría que haber inscrito dicha vinculación, porque esa información consta en los libros del Registro, en las inscripciones.

2. Previamente, en cuanto a las vinculaciones «ob rem», como puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016, la configuración jurídica de la titularidad de una finca registral con el carácter «ob rem» respecto de otras tiene como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca «ob rem» corresponde, pues, a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como se afirmó en la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades «ob rem», que no pueden seguir un régimen jurídico distinto al del elemento principal a que están adscritos (por lo que –en el caso entonces analizado– la hipoteca de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente).

Existe vinculación «ob rem» entre dos (o más) fincas cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas – que han de pertenecer a un mismo dueño– por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982).

Esto supone que en los casos de titularidad «ob rem» se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación, sin que los elementos vinculados puedan seguir un régimen jurídico distinto que el del elemento principal al que están adscritos (cfr. Resoluciones de 29 de noviembre de 2007, 28 de octubre de 2013, 31 de octubre de 2018, 19 de junio de 2020 y 22 de junio de 2022).

Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la ley, o bien, resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2007), pues tal y como manifestó esta Dirección General en la Resolución de 22 de abril de 2016, dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad «ob rem» deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de este modo, el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad «ob rem» de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. De ello se deduce que en la inscripción de la finca vinculada lo que debe figurar es su configuración jurídica debidamente constituida como titularidad «ob rem» y la determinación precisa de todas y cada una de las fincas registrales principales.

3. Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, son requisitos básicos para que se pueda inscribir la vinculación «ob rem» los siguientes:

a) existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la vinculación.

Como puso de relieve la Resolución de 28 de octubre de 2013, el régimen de la propiedad vigente en España, desde la promulgación del Código Civil, se caracteriza por establecer el principio de propiedad libre y plena, sin perjuicio de su función social, como base de un régimen de libre disposición de bienes y circulación de riqueza. Sin embargo, de ese principio de libre disposición de la propiedad se exceptúan, entre otros, los supuestos de la llamada titularidad «ob rem». Por ello, en la medida en que esta vinculación restringe el principio de libre disposición, es necesario que concurra una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio, según antes se ha indicado. Ya la Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982 aclaró, respecto de esa conexión entre las fincas, que «la relación física entre los inmuebles o correlación de destino, por su necesidad, utilidad o comodidad inclusive, justifica la conexión de titularidades entre ellos, y aunque las fincas no estén consideradas en un mismo plano, ya que por su importancia y respectivo destino una esté al servicio de la otra, lo mismo sucederá con la titularidad de los derechos sobre una y otra».

b) la previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecte la vinculación. La finca es el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario). No sería admisible inscribir la vinculación «ob rem» sobre finca inscrita cuando la otra finca vinculada no lo está, ya que la referencia a vinculación «ob rem», se convertiría en una mera mención. La proscripción registral de las menciones está claramente asentada en la Ley, con el fin de dar mayor precisión a los asientos registrales y, por ende, a la protección que dispensa el Registro. Así, el artículo 29 de la Ley Hipotecaria dispone que «la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial» (vid. Resolución de este Centro Directivo de 28 de octubre de 2013).

c) adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho. El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral (en este sentido, Resolución de 7 de enero de 1994).

4. En el concreto supuesto de este recurso, coinciden el recurrente y el registrador en que las dos fincas –vivienda y plaza de garaje– están vinculadas. Es más, solicitada al Ayuntamiento la desvinculación, se ha dictado resolución municipal de fecha 22 de mayo de 2024 en la que se deniega. La cuestión que se plantea es que, constando inscritas las fincas, cada una de ellas a nombre de distinto titular, el registrador ha de suspender la inscripción de la plaza de garaje por mor del principio de legitimación y tracto sucesivo, siendo que la otra tampoco puede ser inscrita en virtud de la vinculación.

En este punto, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los

derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (cfr. artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

Con estos parámetros y limitados al defecto señalado, la calificación ha de ser confirmada.

5. Alega el recurrente que el Registro publica la titularidad favor de una persona que conforme resulta del propio Registro no puede ser titular de ella, toda vez que no es titular de la finca principal; que por tanto se produce una inexactitud registral, motivada por un error registral, porque en el título previo de adquisición se había omitido hacer referencia a la vinculación «ob rem», y por defecto, el Registro tendría que haber calificado negativamente o haber inscrito dicha vinculación, porque esa información constaba en los libros del Registro.

Es cierto que existe un error, pero no es el del recurso el ámbito en el que ha de solicitarse la rectificación del Registro.

Como se ha afirmado anteriormente por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009), 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. En el presente supuesto, si existe una inexactitud podría rectificarse mediante la aportación del documento público del que resulte la misma; y si se estima que hay un error lo procedente será aportar el título que causó la inscripción u otro título rectificatorio, sin que en ningún caso baste la mera instancia ni manifestaciones de los interesados.

6. Este Centro Directivo ha reiterado (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, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 15 de marzo y 11 de septiembre de 2017 y 23 de febrero y 22 de marzo de 2018) que 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. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual 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).

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en el cual se contemplan 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.

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

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII.

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas) el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como dispone 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».

A la vista del citado artículo, debe entenderse 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.

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

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, 2 de octubre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.