

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9555 *Resolución de 21 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 21, por la que se deniega la rectificación de la inscripción 7ª de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don V. B., en nombre y representación de «Finposem, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 21, doña María del Pilar Roquette Castro, por la que se deniega la rectificación de la inscripción 7.ª de la finca registral número 53.677.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita en Barcelona el día 21 de marzo de 2017 por don V. B., en nombre y representación de «Finposem, S.L.», después de exponer que en el acta de la inscripción 7.ª de la finca registral número 53.677 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 21 se hizo constar que «(...) previa inscripción de la hipoteca objeto de la inscripción 5.ª, novada y ampliada en la 6.ª, a favor de la entidad “NCG Banco, S.A.” inscribo la referida hipoteca a favor de “Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración Bancaria” S.A. –SAREB– (...)». Sin embargo, en el Acta de Inscripción se ha omitido el debido tracto sucesivo, con la necesaria inscripción previa de la hipoteca (constituida originariamente por Caja de Ahorros de Galicia) a favor de la nueva entidad Caixa de Ahorros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra, entidad que, según los propios datos del registro, habría aportado su derecho de hipoteca a la entidad NCG Banco, S.A., sin que conste en el Acta dicha previa inscripción a favor de la transmitente (previo cumplimiento de los requisitos del artículo 16 LH), lo cual vulnera el principio de tracto sucesivo que rige el funcionamiento del registro de la propiedad, de conformidad con el artículo 20 LH. Asimismo, de conformidad con el artículo 16 de la LH el título de sucesión universal que no contenga la descripción de los bienes y derechos adquiridos, debe complementarse «con cualquier otro documento fehaciente que acredite que se hayan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir» lo que se puede acreditar con un Acta complementaria en la que se declare que el patrimonio segregado de Caixa de Ahorros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra, contenía en la fecha de la aportación en título universal a NCG Banco, S.A. este concreto préstamo hipotecario, con los datos registrales de la finca-garantía real y se solicite expresamente su inscripción a favor de la nueva entidad NCG Banco, S.A. Sin embargo, en el Acta de Inscripción se ha omitido cualquier información de dicha Acta complementaria, omitiendo reseñar los datos (fecha de otorgamiento, protocolo, notario) de la misma, que permitiría, junto con la Escritura de constitución de NCG Banco, S.A., practicar la inscripción a favor del mismo», se concluía solicitando «la rectificación de los errores detectados en el citado asiento, en el sentido de que se haga constar la previa inscripción de la 1.ª transmisión de la hipoteca (en título universal) a favor de Caixa de Ahorros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra, así como la referencia al Acta complementaria que acredita que dentro del patrimonio segregado aportado (en título universal) por Caixa de Ahorros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra a NCG Banco, S.A. se encuentra el derecho de la hipoteca cuya transmisión se inscribe previamente, cumpliendo así los artículos 16 y 20 LH».

II

Presentada la anterior solicitud en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 21, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número 21 de Barcelona En vista de la precedente instancia, suscrita en Barcelona el 21 de marzo de 2017 por don V. B. en representación de «Finposem, S.L.», en la que se solicita la rectificación de los errores que a criterio del solicitante se produjeron en la inscripción 7.ª de la finca 53677, la Registradora que suscribe ha practicado la rectificación solicitada en el párrafo 1.º del Exponen III de la instancia, haciendo constar en el acta de inscripción de dicha inscripción 7.ª la previa inscripción de la hipoteca objeto de transmisión a favor de «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra», tal como consta en el cuerpo de dicha inscripción y resulta de la escritura de transmisión de activos y acta complementaria que la causaron, copia de las cuales figura archivada en formato digital en este Registro, cuya rectificación ha causado la inscripción 8.ª de la citada finca 53677, al folio 117 del tomo 3646 libro 1364. En relación a la solicitud contenida en el párrafo 2.º de dicho exponen III de la instancia presentada, se deniega la rectificación solicitada en base a los siguientes: Hechos y fundamentos de Derecho: 1) Se presenta instancia suscrita por V. B. en representación de la compañía «Finposem, S.L.» en la que se solicita la rectificación de la inscripción 7.ª de la finca 53675, practicada en virtud de escritura de transmisión de activos de «NCG Banco, S.A.» a favor de la «Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» SAREB, otorgada el 21 de diciembre de 2012 ante el notario de Madrid don Ignacio Solís Villa, protocolo 756, complementada mediante acta autorizada el 30 de octubre de 2013 por el notario de Oleiros don Andrés Antonio Sexto Presas, protocolo 4095. 2) La hipoteca objeto de transmisión fue constituida por la solicitante «Finposem S.L.» a favor de «Caja de Ahorros de Galicia» mediante escritura otorgada el 30 de marzo de 2007 ante el notario de Barcelona don Sergi González Delgado, protocolo 1140, que fue objeto de la inscripción 5.ª, de fecha 2 de noviembre de 2007, de la indicada finca 53677, y fue novada y ampliada en virtud de escritura otorgada por dichas entidades «Finposem, S.L.» y «Caja de Ahorros de Galicia» el 22 de enero de 2010 ante la notario de Barcelona doña María Fátima Hemández Ravanals, protocolo 44, que causó la inscripción 6.ª, de fecha 18 de febrero de 2010, de la citada finca. En virtud de la inscripción 7.ª a que se refiere el solicitante quedó inscrita la reseñada hipoteca a favor de la «Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A.» SAREB, previa inscripción de la misma a favor de «Caja de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra», entidad resultante de la fusión de la acreedora «Caja de Ahorros de Galicia» y de la «Caja de Aforres de Vigo, Ourense e Pontevedra», formalizada mediante escritura otorgada el día veintinueve de noviembre de dos mil diez ante el notario de Santiago de Compostela don José Manuel Amigo Vázquez, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña al Tomo 3402, folio 1, hoja C46900, inscripción 1.ª; y a continuación a favor de «NCG Banco, S.A.» en virtud de la escritura de constitución de dicha entidad, previa segregación y transmisión a su favor, por sucesión universal, de la totalidad de activos, pasivos y relaciones jurídicas relativos a la actividad financiera de la «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra», en virtud de la escritura otorgada ante el mismo notario don José Manuel Amigo Vázquez el día 14 de septiembre de 2011, número 1.600 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña al tomo 3426 de la Sección General, folio I, hoja número C 47.803, inscripción 1.ª. 3) Expone el solicitante que en la referida inscripción 7.ª existe un error material (art. 40.c y 212 de la Ley Hipotecaria) al haberse omitido hacer constar en la inscripción los datos identificativos de un acta complementaria a la reseñada escritura de constitución de «NCG Banco, S.A.» y segregación y transmisión a su favor de la totalidad de activos, pasivos y relaciones jurídicas relativos a la actividad financiera de la «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra», que identificaría la citada hipoteca como activo transmitido a la beneficiaria de la segregación, solicitando se practique la oportuna rectificación en ese sentido. 4) De los asientos del Registro resulta que en la escritura de transmisión de activos a favor de la «Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» se relacionaron la escritura de fusión de «Caja de Ahorros de Galicia» y «Caja de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra», y constitución de «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra»,

y la escritura de segregación de Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra y simultánea constitución de NCG Banco, S.A., resultando de dicha escritura que NCG Banco, S.A. sucede a la Caja en todas las relaciones jurídicas, derechos y obligaciones relativas a su actividad financiera, cuya titularidad corresponde a la sociedad por la sucesión operada «ipso iure» por imperio de la ley, quedando la sociedad legitimada de forma automática y sin solución de continuidad para realizar sobre el patrimonio segregado toda clase de actos de disposición, dominio, gravamen y administración por cualquier título válido en derecho, así como para exigir la inscripción a su favor en toda suerte de registros públicos y ejercitar cualquier clase de acciones relativas al patrimonio segregado, que comprende el conjunto de elementos patrimoniales principales y accesorios que componen el negocio financiero de la Caja, entendido en el sentido más amplio, esto es la totalidad de los activos, pasivos, derechos y obligaciones, con las solas excepciones previstas en el proyecto de segregación, que son los activos y pasivos afectos a la obra benéfico social y los afectos a la actividad de Monte de Piedad, según resulta de la inscripción 1.ª de la hoja C47803 abierta en el Registro Mercantil de A Coruña a la entidad de nueva creación. De la documentación presentada y de los asientos del Registro resulta que no se ha producido el error ni la omisión alegados por el presentante en el párrafo 2.º del exponen III de la instancia, toda vez que de la escritura de transmisión de activos a favor del SAREB resultan todos los datos y circunstancias necesarios sin que en este supuesto concreto se precise de una acta complementaria ya que se traspasó en su integridad la actividad bancaria de «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra» a favor de «NCG Banco S.A.» según resulta de la inscripción de constitución de ésta última en el Registro Mercantil de A Coruña, inscripción 1.ª de la hoja C47803. (R.D.G.R.N. de 17 de mayo de 2016) Y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, es el Registrador quien califica los documentos presentados, en concordancia con el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, y a la vista de ellos y del contenido del Registro decide la práctica o no del asiento solicitado y los términos de dicho asiento. Aún en el supuesto de que se hubiera producido un error material por omisión (art. 212 de la Ley Hipotecaria) para su rectificación deberá observarse lo dispuesto en los artículos 213 y 214 de la Ley Hipotecaria y 321 y 322 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Prórroga del asiento de presentación. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria este asiento será prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días hábiles contados a partir de la última notificación, conforme dispone el artículo 322 de la misma Ley. La presente nota de calificación podrá (...) Barcelona, 5 de abril de 2017. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible). Fdo: María del Pilar Roquette Castro

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. B., en nombre y representación de «Finposem, S.L.», interpuso recurso el día 9 de mayo de 2017 en el que, resumidamente, expone: «Primero.–Antecedentes: 1.1. (...) 1.3 La Sra. Registradora –D.ª María del Pilar Roquette Castro– titular del Registro n.º 21 de Barcelona, en su Calificación de 5 de abril de 2017 acordó la práctica parcial de la rectificación solicitada, practicando la previa inscripción de la hipoteca a favor de Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra («Nova Caixa Galicia») pero sin llegar a requerir la presentación de los títulos que acreditan tal transmisión, argumentando, en esencia, que «de la escritura de transmisión de activos a favor del SAREB resultan todos los datos y circunstancias necesarios sin que en este supuesto concreto se precise de una acta complementaria ya que se traspasó en su integridad la actividad bancaria de «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra» a favor de «NCG Banco, S.A.» según resulta de la inscripción de constitución de ésta última en el Registro Mercantil de A Coruña, inscripción 1.ª de la hoja C47803. (R.D.G.R.N. de 17 de mayo de 2016)» Es decir, según el criterio jurídico de la Sra. Registradora, para la inscripción previa de un préstamo transmitido dos veces en título universal, resulta suficiente reseñar la previa inscripción en el Registro Mercantil de la Escritura de fusión/segregación y constitución de nueva entidad, sin requerir otros documentos fehacientes complementarios, o mencionar la única Acta complementaria a la Escritura de la transmisión posterior de activos a favor de la SAREB, por lo que, en definitiva,

el art. 16 LH no resultaría aplicable al presente caso. Segundo.–Infracción del art. 16 LH. La calificación de la Sra. Registradora negando la existencia de error u omisión alguna en la inscripción 7.ª, por no ser exigible un acta complementaria a la escritura de fusión/segregación de negocio bancario y constitución de nueva entidad que de manera fehaciente acredite que la hipoteca fue transmitida previamente a Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra, y posteriormente a NCG Banco, antes de su transmisión a SAREB, supone una clara infracción de la doctrina de la DGRN a la que tengo el honor de dirigirme, en relación a la aplicación del art. 16 de la LH en casos de fusiones y segregaciones de negocio bancario por re estructuración bancaria, reiterada en múltiples resoluciones. Así, según declaró esta Dirección General en su Resolución de 17 de mayo de 2016, para el caso de la segregación de negocio bancario de Unicaja a Unicaja Banco, S.A. (<https://www.boc.es/diarioboc/txt.php?id=BOE-A-2016-5640>): «2. La cuestión planteada debe resolverse según la doctrina de este Centro Directivo a propósito de la constancia registral de los cambios de titularidad de derechos (principalmente de créditos y préstamos hipotecarios) producidos como consecuencia de modificaciones estructurales de entidades bancarias financieras con aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en su Resolución de 9 de octubre de 2014, tales modificaciones estructurales de las sociedades, ‘a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra (cfr. artículos 22. 68. 69 y 81 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles). En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil (cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009), y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todas los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En este sentido no hay duda del carácter constitutivo de la inscripción de tales operaciones en el Registro Mercantil, tal y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 21 de mayo de 2012, con cita de otras anteriores: (...) Por tanto, la inscripción (en este caso en su modalidad de cesión global de activos) en el Registro Mercantil provoca «ope legis» el efecto del traspaso en bloque y por sucesión universal del patrimonio de la sociedad cedente a favor de la sociedad cesionaria (cfr. artículo 89. número 2. de la citada Ley 3/2009). En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir». Esta norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los señalen y describan individualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la transmisión los bienes que se traten de inscribir». Y añade la misma Resolución que «tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud (...)». Y concluye dicha Resolución: «al tratarse de un supuesto de segregación, la sucesión unilateral no se predica respecto de la totalidad del patrimonio de la sociedad titular de la hipoteca sino tan sólo de parte de dicho patrimonio. Y para reflejar registralmente... la hipoteca, es necesaria la previa constancia de la sucesión en la titularidad de la misma» En el mismo sentido, las Resoluciones de la DGRN de 19 de marzo 2013 (fusión y escisión de Unicaja a Unicaja Banco, S.A.), de 05 julio 2013

(segregación de CAM a Banco CAM SAU y posteriormente a Banco Sabadell, S.A.), de 17 de octubre de 2013 (segregación de Caja Sur a BBK Bank Cajasur, S.A.), etc. Dicha doctrina resulta plenamente aplicable en el presente caso, en que la primera transmisión de la hipoteca se habría producido por la fusión de Caja de Ahorros de Galicia y la aportación del negocio bancario en título universal a la nueva entidad «Nova Caixa Galicia» y la segunda transmisión – por la segregación del negocio bancario de «Nova Caixa Galicia» y su aportación en título universal a NCG Banco, S.A. La exigibilidad de los requisitos del art. 16 LH no es gratuita, sino que tiene su razón de ser por cuanto, siendo la hipoteca un derecho real transmisible, podría darse el caso que la misma se hubiera cedido a un tercero antes de cualquiera de estas dos transmisiones en bloque universal del negocio bancario de las citadas entidades. De hecho, en el presente caso resulta que esta parte ha tenido conocimiento que el préstamo con la garantía hipotecaria a la que se refiere la inscripción 7.^a fue efectivamente transmitida por Caixa Galicia en fecha 17.04.2009 al Fondo de titulización de activos: «A y T Colaterales Global Empresas, Fondo de Titulización de Activos», en particular en la Serie Caixa Galicia I, según resulta de la Escritura Complementaria de 17.04.2009 del Fondo «A y T Colaterales Global Empresas, FTA» de la Serie Caixa Galicia 1, anexo 5, donde encontramos precisamente el préstamo hipotecario identificado con el número 2.225, en las páginas 2 (página 136 del pdf), fila 5, y en la página 11 (pág. 145 del pdf), fila 5, con los siguientes datos relevantes, que coinciden plenamente con los datos registrales de dicha hipoteca: N.º de operación: (...) Registro de la Propiedad: Barcelona 21 (...) En base a todo ello, resulta claro que el Registrador debió exigir la previa presentación de un documento fehaciente en que se identificara específicamente que la concreta hipoteca inscrita inicialmente a favor de Caja de Ahorros de Galicia formaba parte integrante del patrimonio segregado por ésta y aportado a Caixa de Ahorros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra, y posteriormente a NCG Banco, sin que pueda bastar para ello la mera referencia en la Escritura de transmisión a SAREB, pues en la misma no se contenía ni reseñaba documento fehaciente alguno que permitiera concluir que dicha hipoteca estaba incluida en el patrimonio segregado, transmitido por título universal a dichas entidades bancarias previamente. Tercero.–Conclusión: En definitiva, entendemos que procede la rectificación del error detectado en la inscripción 7.^a, el cual es además fácilmente subsanable si el patrimonio segregado y aportado en bloque universal primero a Caixa de Ahorros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra, y posteriormente a NCG Banco, SA realmente contenía este concreto derecho de hipoteca, por lo que solicitamos que por la Sra. Registradora se subsane el error detectado, requiriendo a la entidad NCG Banco, S.A. (ahora con la nueva denominación –Abanca) para que aporte en plazo razonable un documento fehaciente que acredite tal extremo, como puede ser un acta notarial complementaria o certificación del Libro Contable Especial de dicha hipoteca, de llevanza legal obligatoria».

IV

La registradora emitió informe, manteniendo su nota de calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 40, 211 a 220 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario, 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, 29 de diciembre de 2004, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero y 28 de noviembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 de enero y 3 de octubre de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo de 2016 y 27 de febrero y 5 de mayo de 2017.

1. Mediante instancia suscrita en Barcelona el día 21 de marzo de 2017 por don V. B., en representación de «Finposem, S.L.», solicita la rectificación de los errores detectados en la inscripción 7.^a de la finca registral 53.677, en el sentido de que se haga constar la previa inscripción de la 1.^a transmisión de una hipoteca inicialmente inscrita a favor de «Caja de Ahorros de Galicia» a favor de «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra», así como la referencia al acta complementaria que acredite que dentro del patrimonio segregado aportado por «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra» a «NCG Banco, S.A.» se encuentra el derecho de la hipoteca cuya transmisión se inscribe previamente, cumpliendo así los artículos 16 y 20 de la Ley Hipotecaria. Mediante dicha inscripción 7.^a, la hipoteca quedo inscrita a nombre de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.».

La registradora después de acceder parcialmente a la rectificación reseñando en el acta la previa inscripción de la hipoteca a favor de «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra», considera que no se ha producido el error ni la omisión alegados por el recurrente en la instancia, relativo a la necesidad de constancia de acta complementaria que acredite que dentro del patrimonio segregado aportado por «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra» a «NCG Banco, S.A.» se encuentra el derecho de la hipoteca cuya transmisión se inscribe, toda vez que de la escritura de transmisión de activos a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» resultan todos los datos y circunstancias necesarios sin que en este supuesto concreto se precise de una acta complementaria ya que se traspasó en su integridad la actividad bancaria de «Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense e Pontevedra» a favor de «NCG Banco, S.A.» según resulta de la inscripción de constitución de ésta última en el Registro Mercantil de A Coruña.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y 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 materiales o de concepto, esta intervención es necesaria.

El artículo 213 de la Ley Hipotecaria señala que: «Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos: Primero. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro». O 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 del registrador es requisito indispensable para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. De acuerdo con lo anterior es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Esta doctrina se adapta y complementa perfectamente con la anterior, de forma que no desplaza a aquélla, antes al contrario la complementa y refuerza. Como ha dicho este Centro Directivo en su Resolución de 9 de mayo de 2017, la calificación positiva es requisito imprescindible, insoslayable, de la inscripción, como fundamento que es, junto con la publicidad y consiguiente cognoscibilidad legal, de sus fuertes efectos defensivos y ofensivos, pero la calificación positiva no es ni se confunde con la inscripción misma, siendo así que es esta y no la calificación positiva previa la que, en paralelo a la salvaguardia judicial de la misma (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), sale del ámbito de la disponibilidad del registrador, pasando a ser intangible para el mismo.

En este supuesto, la registradora entiende suficientemente acreditada la transmisión de la hipoteca por lo que no estima procedente reclamar documento alguno ni practicar la rectificación solicitada, por otra parte, aún en el supuesto de que se hubiera producido un error material por omisión para su corrección sería necesario el acuerdo unánime de todos los interesados, especialmente el del titular del asiento, y del Registrador o en su defecto, como sucede en este caso, una resolución judicial que lo ordene.

En base a lo expuesto no es procedente aquí el procedimiento de rectificación de errores de concepto o materiales pues, como ya consideró la Resolución de este Centro Directivo de 8 de mayo de 2009 y demás citadas en los «Vistos», para poder acudir a él es preciso que se trate claramente de errores y así lo reconozca el registrador, lo que no ocurre en este caso, en el que el registrador mantiene como correcta la inscripción practicada y lo justifica suficientemente en su nota de calificación.

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, 21 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.