

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12499** *Resolución de 5 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pedreguer, por la que se suspende la rectificación de la descripción de una finca que ha sido objeto de varias segregaciones.*

En el recurso interpuesto por don A. C. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pedreguer, doña María Isabel Navarro Torán, por la que se suspende la rectificación de la descripción de una finca que ha sido objeto de varias segregaciones.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada, el titular registral de una finca solicitaba la rectificación de la descripción que consta en el asiento de inscripción de su título, pidiendo que se ajustase a la descripción que constaba en la primera inscripción, a la que se remitían los asientos intermedios.

##### II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del precedente documento de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto suspender la inscripción del documento de referencia y calificar negativamente el mismo, con base a los siguientes

##### I. Hechos.

1. Documento presentado: Instancia privada suscrita en El Casar, a 17 de diciembre de 2020, por don A. C. M., con DNI (...), con firma legitimada notarialmente el 18 de diciembre de 2020; presentada administrativamente en correos el 18 de enero de 2021, y recibida en este Registro de la Propiedad el 20 de enero de 2021, se decide, pese a que el documento no puede provocar operación registral alguna y que, la presentación del mismo tenía que haber sido objeto de denegación al libro diario conforme, entre otras, la Rs de la DGRN (hoy DGSJFP) de 4 de junio de 2018 o las de 21 y 22 de noviembre de 2019, a su presentación causando el asiento de referencia; para proceder, con más calma, al estudio de la situación registral y de la rectificación del error, de concepto o material, que el instante indica en su escrito: Rectificar la descripción de la inscripción 8.ª de adjudicación

El hecho de presentarlo servirá, a su vez, para indicar al interesado en la correspondiente nota de calificación los medios adecuados, en su caso, para lograr la subsanación/rectificación registral que pretende, en aras del debido asesoramiento profesional previsto en el artículo 258 de la ley Hipotecaria y 334 de su Reglamento.

En síntesis, la instancia privada presentada solicita la rectificación de la descripción contenida en la inscripción 8.ª de la finca registral 9514 de Pedreguer pretendiendo que, en la descripción de la misma se incluya una numeración privada de las parcelas que, en su descripción inicial, y como complemento de la descripción se incluían, cuando a fecha

de hoy, las fincas que se pueden correlacionar con dicha numeración privada ya han sido segregadas.

El instante, acompaña una copia simple de la escritura autorizada en Dénia, el 15 de marzo de 2004, por quien fue su notario don Miguel Giner Albalate, protocolo 1047, - última de las escrituras de segregación que han accedido al registro del anterior titular registral- a los efectos de la descripción de la finca inicial y la numeración privada de parcelas que la forman. En dicha copia simple y en la copia autorizada que se presentó en su día al Registro no hay descripción de resto, sino tan solo se dice que, respecto de la finca matriz quedan reducidos los metros cuadrados segregados.

2. Vista la instancia presentada y el Registro se constata que:

A) No es correcta la descripción que solicita en la instancia para rectificar la descripción 8.ª de la finca 9514 de Pedreguer.

Los números de parcela que, como característica descriptiva de la finca, figuraban en la inscripción 1.ª de la finca 9514 de Pedreguer, a su vez, formada por segregación de la registral 7893 de Pedreguer, han sido todos ellos arrastrados en las descripciones de las diferentes fincas registrales que se han formado por segregación de la finca 9514 de Pedreguer.

Dicha numeración de parcelas no es una numeración registral, sino una mera numeración privada que, como característica descriptiva, la mercantil entonces titular, Monte Sella, Sociedad Limitada ha enumerado sus fincas en un plan parcial antiguo (y de propietario único) que no ha tenido acceso registral vía proyecto de equidistribución, sino que se ha desarrollado por fincas matrices y segregaciones, sin que sobre dicha numeración privada de parcelas y por parte de este Registro haya control alguno sobre la numeración dada, y entendiéndola como lo que es: "cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir una finca de otra" (Vid: Artículo 51.3 del Reglamento Hipotecario, teniendo en cuenta que ha de estarse a la redacción vigente en el respectivo momento en que se ha practicado cada segregación).

En la última parte del solicita primero de la instancia privada presentada se indica que se proceda a la rectificación de la descripción independientemente de que las segregaciones habidas, hayan o no, cumplidos los requisitos exigidos por el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, por lo que, quien suscribe atendiendo a los artículos 258 de la Ley Hipotecaria y 334 de su Reglamento, ha procedido a comprobar tal hecho, y se constata de que cumplen todas ellas los requisitos del citado artículo 47 del Reglamento Hipotecario, así como los de los artículos 9 de la Ley y 51 de su Reglamento -en su redacción vigente en el momento de la práctica de los correspondientes asientos-, además de estar los respectivos asientos de cada una de las segregaciones realizadas -evidentemente, anteriores a la adjudicación del instante- bajo la salvaguardia de los tribunales y no ser posible, revisar, como parece que se solicita, la legalidad en la práctica de dichos asientos de segregación ni su calificación positiva previa, lo que encuentra su fundamento en el principio de legitimación que dichos asientos generan, y tener todos ellos -los asientos de las fincas segregadas- terceros titulares protegidos por la fe pública registral, al igual que el que ostenta el instante.

B) La descripción de la inscripción 8.ª de la finca 9514 es la misma que la que figura en la certificación que sirvió como título para la subasta administrativa.

Resulta difícil de comprender la rectificación solicitada por el instante de la misma, hoy titular registral de la finca 9514 de Pedreguer, en virtud de certificación administrativa del acta de adjudicación de bienes en subasta de fecha 13 de octubre de 2016, expedida por la Delegación especial de la AEAT de Valencia, cuando la descripción que figura en la inscripción 8.ª de adjudicación de la finca 9514 de Pedreguer, es la misma que figura en la certificación que se libró para la subasta en la que el instante adquirió y que sirvió de título para la celebración de aquella.

La certificación librada por mi compañera, doña Almudena Torres Domínguez, el día 4 de marzo de 2014, con destino al procedimiento de apremio que se seguía ante la AEAT, Delegación especial de Valencia, y en cuya subasta el instante adquirió dice:

“Rústica: Parcela de tierra secana, montuosa en término de Pedreguer, partida (...), con una superficie, después de las segregaciones efectuadas que resultan de las notas puestas al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup>, de ocho mil cuatrocientos dieciocho coma sesenta metros cuadrados. Lindante inicialmente: Norte, vial de la urbanización y parcela señalada con el número 64; Sur, zona verde y parcelas número 468, 470, 472, 474, 476 y 478 vial en medio; Este, vial y parcela 64 del plan parcial; y Oeste, parcelas número 457 y 483 del Plan Parcial (...) zona de servicios de agua y electricidad en medio y parcela 64. Cuota inicial era de seis coma cuarenta y dos por ciento”.

Y dicha descripción es idéntica, salvo el matiz de que la cuota inicial era de seis coma cuarenta y dos por ciento, a la que figura en la inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación en la que además, se indica expresamente que la descripción es la que figura en la certificación de cargas a que se refiere la nota al margen de la anotación letra A, cuya adjudicación en subasta es objeto de este asiento. Y dicho asiento es por el que adquirió el instante.

Por tanto,

Considerando lo solicitado como materia de calificación atendiendo a los artículos 18, 19, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, artículos 258 de la Ley Hipotecaria y artículo 334 de su Reglamento; y vistos los artículos 24 de la Constitución, y de la Ley Hipotecaria, 3, 9 - redacción vigente en su momento-, 34, 38, 39, 40, 211 a 220 sobre la rectificación de los errores en el Registro de la Ley Hipotecaria, y de su Reglamento, artículos 47, 314 a 331 sobre la rectificación; las Rs del Centro Directivo, entre otras, las de fecha 22/06/2017; 21/07/2017; 04/06/2018; 11/04/2019; 04/09/2019; 29/11/2019, y 12/03/2020; y no resultando ningún error ni material ni de concepto en la descripción de la inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación, y estando los asientos vistos bajo la salvaguardia de los tribunales, acuerdo:

Primero. Que no ha lugar a la rectificación de la descripción contenida en la inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación de la finca 9514 de Pedreguer, en cuanto que la descripción de dicho asiento es exactamente la misma que figura en la certificación librada con destino al procedimiento administrativo de apremio que sirvió para la subasta en la que el instante de la presente adquirió la finca registral 9514 de Pedreguer.

Además, como es sabido por el instante, porque así lo invoca en los fundamentos de derecho de su escrito, la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y el de todos aquellos a los que el asiento pudiera afectarles, o bien resolución judicial; y en el presente caso, el rectificar la descripción de la finca 9514 de Pedreguer para incluir la numeración privada de unas parcelas que ya han sido segregadas afecta a quienes son titulares registrales de las fincas segregadas que tienen su título inscrito y gozan de la protección registral, por lo que sería necesario, o bien el consentimiento de todos ellos o 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.

Queda claro, pues, que para subsanar o rectificar la descripción contenida en la inscripción 8.<sup>a</sup> de la finca 9514 se precisa el consentimiento de la totalidad de los interesados en las fincas segregadas que pueden ver alterado su derecho, o bien resolución judicial en tal sentido, por estar los asientos del registro bajo la salvaguardia de los tribunales.

Segundo. Tampoco ha lugar a la pretensión del solicita segundo de facilitar la correspondiente minuta de inscripción para que, por parte del instante, se revise algún posible error u omisión y pueda él, subsanarlo previamente; porque no ha lugar a la rectificación solicitada.

Contra la presente (...)

Pedreguer, a 11 de febrero de 2020 [sic] (firma ilegible) Fdo. María Isabel Navarro Torán.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. M. interpuso recurso el día 6 de abril de 2021 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Expone

Primero. Que el 28 de octubre de 2016 el Interesado ha presentado ante el Registro de la Propiedad de Pedreguer Certificación del Acta de Adjudicación de bienes mediante subasta de fecha 13 de octubre de 2016, expedida por la Delegación Especial de la AEAT de Valencia, respecto de la finca registral 9.514, de Pedreguer, que provocó erróneamente la inscripción de la citada finca con la descripción extendida en la inscripción 8.ª de adjudicación.

Segundo. Que existiendo error en el referido asiento de inscripción 8.ª de adjudicación de la finca registral 9.514, que resulta claramente de los asientos anteriores, puesto que no se ha extendido conforme a la inscripción 1.ª de dominio, las notas puestas al margen de la misma, las cuales, extendidas conforme a las manifestaciones expresas del anterior Titular Registral en las respectivas Escrituras de Segregación, modificaban únicamente su cabida y las inscripciones 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª, 6.ª, y 7.ª, donde se hacen constar expresamente la naturaleza urbana de la finca, el Interesado ha presentado, el 20 de enero de 2021, ante el Registro de la Propiedad de Pedreguer, Escrito solicitando la rectificación del citado error, con el objeto de hacer constar en el asiento de inscripción de rectificación, la descripción resultante de los asientos anteriores.

Tercero. Que al persistir el error en la referida inscripción 8.ª de adjudicación, que resulta claramente de los asientos del Historial Registral de la finca registral 9.514, puesto que el Registro de la Propiedad de Pedreguer, mediante notificación realizada el 02 de marzo de 2021, ha denegado su rectificación, se presenta el presente Recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notario, solicitando la revocación de la calificación negativa y acuerde la rectificación de. I citado error para que haga constar en el asiento de inscripción de rectificación la descripción de la finca conforme a la descripción resultante de los asientos anteriores, y en atención a los siguientes:

Hechos

Primero. Que el 12 de febrero de 1993, el Registro de la Propiedad de Pedreguer extiende asiento de inscripción 1.ª de segregación y dominio, haciendo constar la naturaleza, situación, cabida, linderos y la cuota en relación con la totalidad del Plan Parcial (...):

Rústica: Parcela de tierra seca, montuosa en término de Pedreguer, partida (...), que tiene la superficie de seis hectáreas noventa áreas [sic] y cuarenta y cinco centiáreas, o sean 69.045 metros cuadrados. Lindante: Norte, vial de la urbanización y parcela señalada con el número 64; Sur, zona verde y parcelas número 468, 470, 472, 474, 476 y 478 vial en medio; este, vial y parcela 64 del plan parcial [sic], y Oeste, parcelas número 457 y 483 del Plan Parcial (...) zona de servicios de agua y electricidad en medio y parcela 64. Está formada por las parcelas números 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 482, 481, 480, 479, 477, 475, 473, 471 del Plan Parcial (...). Cuota: 6'42 por ciento en relación con la totalidad del Plan parcial (...).”

Segundo. Que el 12 de febrero de 1993, el Registro de la Propiedad de Pedreguer extiende asiento de inscripción 2.ª de constitución de hipoteca, donde se describe la finca 9.514 conforme la anterior inscripción 1.ª y haciendo constar expresamente la

naturaleza urbana y la cuota 6'42 por ciento en relación con la totalidad del Plan Parcial (...):

“Urbana: Descrita en la anterior inscripción 1.<sup>a</sup> Cuota: 6,42 por ciento. Sin cargas. Libre de arrendamientos.”

Tercero. Que el 21 de octubre de 1994, el Registro de la Propiedad de Pedreguer extiende asiento de inscripción 3.<sup>a</sup> de modificación de hipoteca, donde se describe la finca 9.514 conforme la anterior inscripción 1.<sup>a</sup> y haciendo constar expresamente la naturaleza Urbana y la cuota 6'42 por ciento en relación con la totalidad del Plan Parcial (...):

“Urbana. Descrita en la anterior inscripción 1.<sup>a</sup> Cuota: 6,42 por 100. Cargas: Gravada con la hipoteca objeto de la anterior inscripción 2.<sup>a</sup> Libre de arrendamientos”.

Cuarto. Que el 22 de abril de 1995, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando un resto de 68.045 metros cuadrados.”

Quinto. Que el 29 de febrero de 1996, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con una cabida de 67. 902,50 metros cuadrados.”

Sexto. Que el 13 de marzo de 1996, el Registro de la Propiedad de Pedreguer extiende asiento de inscripción 4.<sup>a</sup> de modificación de hipoteca, donde se describe la finca 9.514 conforme la anterior inscripción 1.<sup>a</sup>, modificando únicamente su extensión según las notas puestas al margen de la misma y haciendo constar expresamente la naturaleza Urbana y la cuota 6'42 por ciento en relación con la totalidad del Plan Parcial (...):

“Urbana, descrita en la anterior inscripción 1.<sup>a</sup>, sí bien después de la segregación a que hace referencia la nota al margen de la anterior inscripción 1.<sup>a</sup>, su cabida es de sesenta y siete mil novecientos dos coma cincuenta metros cuadrados. Cuota: Seis enteros coma cuarenta y dos centésimas de entero por ciento en relación a la totalidad del plan parcial (...). Cargas: Gravada con la hipoteca constituida en la inscripción 2.<sup>a</sup>, modificada por la inscripción 3.<sup>a</sup>, la cual vuelve a ser objeto de modificación en la presente inscripción.”

Séptimo. Que el 22 de junio de 1996, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con una cabida de 66.394,60 metros cuadrados.”

Octavo. Que el 27 de junio de 1996, el Registro de la Propiedad de Pedreguer extiende asiento de inscripción 5.<sup>a</sup> de modificación de hipoteca, donde se describe la finca 9.514 conforme la anterior inscripción 1.<sup>a</sup>, modificando únicamente su extensión según las notas puestas al margen de la misma y haciendo constar expresamente la naturaleza Urbana y la cuota 6'42 por ciento en relación con la totalidad del Plan Parcial (...):

“Urbana, descrita en la anterior inscripción 1.<sup>a</sup>, y las notas de segregación al margen de la misma, por lo que su cabida es de sesenta y seis mil trescientos noventa y cuatro coma seis metros cuadrados. Cuota: Seis coma cuarenta y dos por ciento en relación a la totalidad del plan parcial (...). Valor a efectos de subasta: Doscientos cincuenta y cinco

millones seiscientas mil pesetas. Cargas: Gravada con la hipoteca constituida en la inscripción 2.<sup>a</sup>, modificada en las inscripciones 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, la cual vuelve a ser objeto de modificación en la presente inscripción, y la afección al pago del impuesto que resulta de la nota al margen de la anterior inscripción 4.<sup>a</sup> Libre de arrendamientos.”

Noveno. Que el 29 de octubre de 1996, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con una cabida de 64.394,60 metros cuadrados.”

Décimo. Que el 01 de diciembre de 1997, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con una cabida de 62.714,60 metros cuadrados.”

Undécimo. Que el 29 de diciembre de 1998, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con una cabida de 61.443,6 metros cuadrados.”

Duodécimo. Que el 31 de mayo de 1999, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con una cabida de 59.443,6 metros cuadrados.”

Decimotercero. Que el 04 de agosto de 1999, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con una cabida de 58.343,6 metros cuadrados.”

Decimocuarto. Que el 4 de octubre de 1999, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con una cabida de 57.343,6 metros cuadrados.”

Decimoquinto. Que el 18 de diciembre de 2000, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con una cabida de 56.091,6 metros cuadrados.”

Decimosexto. Que el 25 de septiembre de 2001, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con una cabida de 54.791,6 metros cuadrados.”

Decimoséptimo. Que el 14 de febrero de 2002, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de

dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con una cabida de 53.441,60 metros cuadrados.”

Decimoctavo. Que el 17 de mayo de 2002, el Registro de la Propiedad de Pedreguer extiende asiento de donde se describe la finca 9.514 conforme la anterior inscripción 1.<sup>a</sup>, modificando únicamente su extensión según las notas puestas al margen de la misma y haciendo constar expresamente la naturaleza Urbana y la cuota 6'42 por ciento en relación con la totalidad del Plan Parcial (...):

“Urbana. Parcela de tierra secana, descrita en la inscripción 1.<sup>a</sup> y las notas de segregación al margen de la misma, por lo que su cabida según resulta del Registro y del título ahora presentado tiene la superficie de cincuenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y un metros sesenta decímetros cuadrados.–Cuota: seis coma cuarenta y dos por ciento.–Referencia Catastral: no consta.–Cargas: gravada con la hipoteca constituida en la inscripción 2.<sup>a</sup> modificada por las inscripciones 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, la cual vuelve a ser objeto de modificación en la inscripción que motiva la presente. Libre de arrendamientos.”

Decimonoveno. Que el 17 de marzo de 2003, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con un resto de 48726'60 metros cuadrados.”

Vigésimo. Que el 04 de noviembre de 2003, en el expositivo I de la Escritura de Segregación de parcelas y liberación de la carga hipotecaria, otorgada por la mercantil Monte Sella S.L. y autorizada por el Notario D. Miguel Giner Albalate, de Denia, la mercantil describe la finca matriz 9.514, manifestando expresamente que, tras las segregaciones, la finca matriz queda con la misma descripción a excepción de su superficie que queda reducida respecto de los metros cuadrados segregados, en los siguientes términos:

“La finca matriz queda con la misma descripción a excepción de su superficie que queda reducida respecto de los metros cuadrados segregados”

Vigésimo primero. Que el 12 de noviembre de 2003, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con un resto de 47576'60 metros cuadrados.”

Vigésimo segundo. Que el 05 de enero de 2004, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio de la finca 9.514, conforme expresamente manifestado por la mercantil Monte Sella S.L. en la Escritura otorgada el 04 de noviembre de 2003, únicamente, la modificación en su extensión en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con un resto de 36684'60 metros cuadrados.”

Vigésimo tercero. Que el 15 de marzo de 2004, en el Expositivo I de la Escritura de Segregación, otorgada por la mercantil Monte Sella S.L. y autorizada por el Notario D. Miguel Giner Albalate, de Denia, la mercantil manifiesta la naturaleza urbana y describe la finca matriz registral 9.514 conforme la anterior inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio y la última nota puesta al margen de la misma, la cual, extendida el 05 de enero de 2004,

modificaba únicamente su extensión, manifestando expresamente que la finca presentaba la siguiente descripción:

“Urbana: Parcela de tierra, secano, montuosa, en término de Pedreguer, partida (...), que inicialmente tenía la superficie de seis hectáreas noventa áreas y cuarenta y cinco centiáreas (o sea 69.045 m<sup>2</sup>.), en la actualidad después de varias segregaciones ha quedado reducida en tres hectáreas sesenta y seis áreas ochenta y cuatro centiáreas y sesenta decímetros cuadrados. Lindante: Norte, vial de la urbanización y parcela n.º 64; Sur, zona verde y parcelas números 468, 470, 472, 474, 476 y 478 vial en medio; Este, vial y parcela n.º 64 del Plan Parcial, y Oeste, parcelas números 457 y 483 del plan parcial (...) zona de servicios de agua y electricidad en medio y parcela n.º 64. Está formada por las parcelas números 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 482, 481, 480, 479, 477, 475, 473, 471 del plan parcial (...) Cuota 6'42%.”

Asimismo, la mercantil manifiesta expresamente en el Expositivo II, respecto a la determinación del resto, que la finca matriz queda con la misma descripción a excepción de la reducción de los metros cuadrados segregados, en los siguientes términos:

“La finca matriz queda con la misma descripción a excepción de la reducción de los metros cuadrados segregados.”

Resultando claramente de los Expositivos I y II de la Escritura otorgada por la mercantil, que la referida finca resto, tras las segregaciones, presentaba la siguiente descripción: (...)

Vigésimo cuarto. Que el 20 de abril de 2004, el Registro de la Propiedad de Pedreguer extiende asiento de inscripción 7.ª de cancelación de hipoteca donde, aunque no se describe la finca 9.514, se hace referencia a la inscripción 2.ª de constitución de hipoteca, modificada por la 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª, donde se describe la finca 9.514 conforme la inscripción 1.ª y las notas puestas al margen de la misma, donde se expresa la nueva cabida y se hace constar expresamente la naturaleza Urbana y la cuota 6'42 por ciento en relación con la totalidad del Plan Parcial (...)

Vigésimo quinto. Que el 04 de mayo de 2004, el Registro de la Propiedad de Pedreguer ha hecho constar, mediante la nota puesta al margen de la inscripción 1.ª de dominio de la finca 9.514 y conforme manifestado por la mercantil Monte Sella S.L. en el Expositivo II de la Escritura otorgada el 15 de marzo de 2004, donde se hace constar expresamente que la finca matriz queda con la misma descripción a excepción de la reducción de los metros cuadrados segregados, únicamente la modificación en su extensión, en los siguientes términos:

“Quedando esta finca con un resto de 8418'60 metros cuadrados.”

Resultando claramente de los asientos anteriores de la finca registral 9.514, consistentes en la inscripción 1.ª de dominio y la última nota puesta al margen de la misma, donde se modifica únicamente su extensión, la cual ha sido extendida conforme a la Escritura otorgada por la mercantil, el 15 de marzo de 2004, donde en su Expositivo I, respecto a la finca matriz manifestaba su naturaleza urbana y descrita conforme a la inscripción 1.ª y la última nota puesta al margen de la misma, la cual modificaba únicamente su cabida y, en su Expositivo II, respecto a la determinación del resto, hacía constar expresamente que la finca matriz quedaba con la misma descripción a excepción de la reducción de los metros cuadrados segregados, que la referida finca presentaba la siguiente descripción:

“Urbana: Parcela de tierra secana, montuosa en término de Pedreguer, partida (...), que tiene la superficie de ocho mil cuatrocientos dieciocho coma sesenta metros cuadrados, o sean 8.418,60 metros cuadrados. Lindante: Norte, vial de la urbanización y

parcela señalada con el número 64; Sur, zona verde y parcelas número 468, 470, 472, 474, 476 y 478 vial en medio; este, vial y parcela 64 del plan parcial, y Oeste, parcelas número 457 y 483 del Plan Parcial (...) zona de servicios de agua y electricidad en medio y parcela 64. Está formada por las parcelas números 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 482, 481, 480, 479, 477, 475, 473, 471 del Plan Parcial (...). Cuota: 6'42 por ciento en relación con la totalidad del Plan Parcial (...)."

Vigésimo sexto. Que el 04 de marzo de 2014, el Registro de la Propiedad de Pedreguer extiende asiento de anotación preventiva de embargo letra A, donde se describe la finca 9.514 al igual que su cuota en la anterior inscripción 1.<sup>a</sup> y en las notas puestas al margen de la misma, las cuales, modificaban únicamente su extensión, en los siguientes términos:

"Rústica, descrita al igual que su cuota en la anterior inscripción 1.<sup>a</sup> y en las notas de segregación al margen de la misma. Referencia Catastral: No consta. Libre de cargas y arrendamientos. Pertenece esta finca a la mercantil Monte Sella, Sociedad Limitada, por título de segregación, según resulta de la anterior inscripción 1.<sup>a</sup>"

Poner de manifiesto que, tras las segregaciones que han tenido lugar, mediante las notas puestas al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio, extendidas en los mismos términos en que han sido manifestados por el anterior titular registral en las respectivas escrituras públicas de segregación, se ha hecho constar únicamente la modificación en la cabida de la finca, y mediante las inscripciones 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup> de constitución, modificaciones y cancelación de hipoteca, se ha hecho constar expresamente su naturaleza urbana.

Vigésimo séptimo. Que el 25 de agosto de agosto de 2016, el Registro de la Propiedad de Pedreguer expide Nota Simple Informativa, donde se hace constar la descripción de la finca registral 9.514 en siguientes términos:

"Urbana: Parcela de tierra secana, montuosa en término de Pedreguer, partida (...), que tiene la superficie de ocho mil cuatrocientos dieciocho coma sesenta metros cuadrados. Lindante: Norte, vial de la urbanización y parcela señalada con el número 64; Sur, zona verde y parcelas número 468, 470, 472 474, 476 y 478 vial en medio; Este, vial y parcela 64 del plan parcial; y Oeste, parcelas número 457 y 483 del Plan Parcial (...) zona de servicios de agua y electricidad en medio y parcela 64."

Vigésimo octavo. Que el 28 de octubre de 2016, se presenta a este Registro documento administrativo de adjudicación, consistente en Certificación del Acta de Adjudicación de Bienes mediante subasta de fecha 13 de octubre de 2016, expedida por la Delegación Especial de la AEAT de Valencia, respecto de la finca registral 9.514 de Pedreguer.

Vigésimo noveno. Que el 16 de diciembre de 2016, el Registro de la Propiedad de Pedreguer, una vez calificado el documento administrativo de adjudicación presentado, extiende erróneamente el asiento de inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación, puesto que la descripción de la finca 9.514 obrante en dicho asiento, no resulta conforme a la descripción resultante de los asientos anteriores, produciendo con dicha actuación un error que resulta claramente de los mismos, al haber extendido dicho asiento en los siguientes términos:

"Rústica. Código registral único: 03049000311447. Descripción literaria: Parcela de tierra secana, montuosa en término de Pedreguer, partida (...), con una superficie, después de las segregaciones efectuadas que resultan de las notas puestas al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio, de ocho mil cuatrocientos dieciocho coma sesenta metros cuadrados.

Lindante inicialmente: Norte, vial de la urbanización y parcela señalada con el número 64; Sur, zona verde y parcelas número 468, 470, 472, 474, 476 y 478 vial en medio; Este, vial y parcela 64 del plan parcial; y Oeste, parcelas número 457 y 483 del Plan Parcial (...) zona de servicios de agua y electricidad en medio y parcela 64.”

Hay que poner de manifiesto la existencia de dicho error, puesto que, en el momento de extender el referido asiento de inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación, resultaba claramente de los asientos anteriores de la finca registral 9.514, consistentes en la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio y la última nota puesta al margen de la misma, donde se modifica únicamente su extensión, la cual ha sido extendida conforme a la Escritura otorgada por la mercantil, el 15 de marzo de 2004, donde en su Expositivo I, respecto a la finca matriz manifestaba su naturaleza urbana y descrita conforme a la inscripción 1.<sup>a</sup> y la última nota puesta al margen de la misma, la cual modificaba únicamente su cabida, y, en su Expositivo II, respecto a la determinación del resto, hacía constar expresamente que la finca matriz quedaba con la misma descripción a excepción de la reducción de los metros cuadrados segregados, que la referida finca presentaba la siguiente descripción:

“Urbana: Parcela de tierra secana, montuosa en término de Pedreguer, partida (...), que tiene la superficie de ocho mil cuatrocientos dieciocho coma sesenta metros cuadrados, o sean 8.418,60 metros cuadrados. Lindante: Norte, vial de la urbanización y parcela señalada con el número 64; Sur, zona verde y parcelas número 468, 470, 472, 474, 476 y 478 vial en medio; este, vial y parcela 64 del plan parcial, y Oeste, parcelas número 457 y 483 del Plan Parcial (...) zona de servicios de agua y electricidad en medio y parcela 64, Está formada por las parcelas números 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 482, 481, 480, 479, 477, 475, 473, 471 del Plan Parcial (...). Cuota: 6'42 por ciento en relación con la totalidad del Plan Parcial (...).”

Trigésimo. Que el 26 de enero de 2017, el Registro de la Propiedad de Pedreguer expide Certificación Literal del Historial Registral de la finca registral 9.514, donde se hace constar la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio, las notas puestas al margen de la misma, las cuales modifican únicamente su cabida y las inscripciones 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup> de constitución, modificaciones y cancelación de hipoteca, donde se hace constar su naturaleza Urbana, Certificación que permite constatar que la descripción resultante de los asientos anteriores, consta en los siguientes términos:

“Urbana: Parcela de tierra secana, montuosa en término de Pedreguer, partida (...), que tiene la superficie de ocho mil cuatrocientos dieciocho coma sesenta metros cuadrados, o sean 8.418,60 metros cuadrados. Lindante: Norte, vial de la urbanización y parcela señalada con el número 64; Sur, zona verde y parcelas número 468, 470, 472, 474, 476 y 478 vial en medio; este, vial y parcela 64 del plan parcial, y Oeste, parcelas número 457 y 483 del Plan Parcial (...) zona de servicios de agua y electricidad en medio y parcela 64. Está formada por las parcelas números 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 482, 481, 480, 479, 477, 475, 473, 471 del Plan Parcial (...). Cuota: 6'42 por ciento en relación con la totalidad del Plan Parcial (...).”

Trigésimo primero. Que el 20 de enero de 2021, mediante Instancia Privada presentada por el Interesado respecto a la finca registral 9.514, de Pedreguer, se ha solicitado la rectificación de la descripción obrante en el asiento de inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación, puesto que ha sido extendida erróneamente, no resultando conforme a los asientos anteriores de este Registro.

El objeto de dicha Instancia consistía en rectificar la descripción extendida en la inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación de la finca registral 9.514, haciendo constar dicha descripción conforme la descripción resultante de los asientos anteriores de este

Registro, es decir, conforme a la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio, las notas puestas al margen de la misma, las cuales modifican únicamente su cabida, y las inscripciones 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>, donde se hace constar su naturaleza urbana.

Hay que destacar que, tras las segregaciones que han tenido lugar, la descripción obrante en la inscripción 1a de dominio ha permanecido inalterada, excepto su cabida, conforme las notas puestas al margen de la misma, las cuales han sido extendidas conforme a las manifestaciones expresas del anterior Titular Registral en las respectivas Escrituras de Segregación, que al describir el resto de la finca matriz tras las segregaciones, y más especialmente en la última Escritura otorgada el 15 de marzo de 2004, el cual ha accedido al Registro el 04 de mayo de 2004, hace constar expresamente: “La finca matriz queda con la misma descripción a excepción de la reducción de los metros cuadrados segregados.”

Trigésimo segundo. Que el 02 de marzo de 2021, el Interesado ha sido notificado por correos de la calificación negativa realizada por la Sra. Registradora a la Instancia Privada presentada, donde se hace constar que: “No es correcta la descripción que solicita en la instancia para rectificar la descripción 8.<sup>a</sup> de la finca 9514 de Pedreguer”, puesto que “La descripción de la inscripción 8.<sup>a</sup> de la finca 9514 es la misma que la que figura en la certificación que sirvió como título para la subasta administrativa.”

Trigésimo tercero. Que frente a la calificación negativa el Interesado presenta recurso a este Centro Directivo y se alega básicamente lo siguiente:

#### Alegaciones.

Inexactitud registral entre la descripción resultante de los asientos anteriores y la descripción extendida en la inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación.

Descripción de la finca 9.514 resultante de los asientos anteriores del Registro.

Primera. Que actualmente, la descripción resultante de los asientos anteriores del Registro, es decir, la descripción resultante de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio, de las notas puestas al margen de la misma, que extendidas conforme a las manifestaciones expresas del anterior Titular Registral en las respectivas Escrituras de Segregación, hacen constar únicamente la modificación en la cabida de la finca 9.514 y de las inscripciones 2.<sup>a</sup> de constitución, 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> de modificación y 7.<sup>a</sup> de cancelación de hipoteca, la cual resulta ser la misma descripción que ha sido aportada en la Instancia Privada, es la siguiente:

“Urbana: Parcela de tierra secana, montuosa en término de Pedreguer, partida (...), que tiene la superficie de ocho mil cuatrocientos dieciocho coma sesenta metros cuadrados, o sean 8.418,60 metros cuadrados. Lindante: Norte, vial de la urbanización y parcela señalada con el número 64; Sur, zona verde y parcelas número 468, 470, 472, 474, 476 y 478 vial en medio; este, vial y parcela 64 del plan parcial, y Oeste, parcelas número 457 y 483 del Plan Parcial (...) zona de servicios de agua y electricidad en medio y parcela 64. Está formada por las parcelas números 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 482, 481, 480, 479, 477, 475, 473, 471 del Plan Parcial (...). Cuota: 6'42 por ciento en relación con la totalidad del Plan Parcial (...).”

Descripción extendida erróneamente en el asiento de inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación.

Segunda. Que la descripción extendida erróneamente por el Registro en el asiento de inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación de la finca registral 9.514, como consecuencia de la apreciación equivocada de los asientos anteriores, es la siguiente:

“Rústica. Código registral único: 03049000311447. Descripción literaria: Parcela de tierra secana, montuosa en término de Pedreguer, partida (...), con una superficie, después de las segregaciones efectuadas que resultan de las notas puestas al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio, de ocho mil cuatrocientos dieciocho coma sesenta metros cuadrados.

Lindante inicialmente: Norte, vial de la urbanización y parcela señalada con el número 64; Sur, zona verde y parcelas número 468, 470, 472, 474, 476 y 478 vial en medio; Este, vial y parcela 64 del plan parcial; y Oeste, parcelas número 457 y 483 del Plan Parcial (...) zona de servicios de agua y electricidad en medio y parcela 64.”

Objeto de la instancia presentada

Se ha solicitado en la Instancia que se rectificara la descripción extendida en el asiento de inscripción 8.ª de adjudicación, puesto que no resulta conforme a la descripción resultante de los asientos anteriores

(...)

[Continúa por extenso una relación de circunstancias justificativas del error padecido, según opinión del recurrente]

Vigésimo cuarto. En el caso presentado se trata de rectificar la descripción de la inscripción 8.ª de adjudicación con el objeto de hacer constar conforme a los asientos anteriores del Registro, respecto de una finca cuya identificación no ha suscitado dudas a la Sra. Registradora, al no haber sido puesto de manifiesto tal extremo en la nota de calificación recurrida, limitándose el defecto observado a hacer constar que: “No es correcta la descripción que solicita en la instancia para rectificar la descripción 8.ª de la finca 9514 de Pedreguer”: puesto que “La descripción de la inscripción 8.ª de la finca 9514 es la misma que la que figura en la certificación que sirvió como título para la subasta administrativa.”

Se trata únicamente de rectificar la descripción extendida en el asiento de la inscripción 8.ª de adjudicación respecto de una finca, máxime cuando en la Instancia presentada el Interesado solicita la rectificación de la inscripción conforme a la descripción resultante del Registro, y se detallan su naturaleza, lista privada de parcelas, todos los linderos de la misma y la cuota en el plan parcial conforme el contenido actual del Registro, haciendo la única modificación de la extensión superficial tras la operación matemática de restar de la cabida registral las de las sucesivas segregaciones que se realizaron sobre la finca matriz, y que constan en el Registro por notas marginales, las cuales extendidas conforme a las manifestaciones expresas por el anterior Titular Registral, modifican únicamente su cabida, lo que corrobora la Sra. Registradora por medio de la Certificación del Historial Registral de la finca 9.514 expedida el 26 de enero de 2017, donde se hace constar por notas marginales cada una de las segregaciones que habían sido efectuadas.

En consecuencia, al concluirse de la calificación impugnada la ausencia de dudas de la Sra. Registradora respecto de la identidad de la finca en cuestión, entendemos que el objeto del presente caso se limita a determinar si practicada una segregación, es posible la rectificación de la descripción extendida erróneamente en el asiento de inscripción 8.ª de adjudicación, haciendo constar la descripción conforme a la descripción resultante de los asientos anteriores.

Por tanto, se trata de rectificar la descripción de la finca registral 9.514, de Pedreguer, que consta erróneamente extendida en el asiento de inscripción 8.ª de adjudicación, cuya identificación no ha suscitado dudas a la Sra. Registradora, al no ser puesto de manifiesto tal extremo en la nota de calificación recurrida, máxime cuando mediante la Instancia Privada, se ha solicitado la rectificación de la descripción extendida en la referida inscripción para que haga constar de acuerdo a los asientos anteriores de este Registro.

Reiterar que, en la referida Instancia, donde cuya identificación tampoco suscita dudas, se ha detallado su descripción actual, tales como su naturaleza urbana, sus linderos, la lista privada de parcelas que la compone y su cuota en el plan parcial, conforme al contenido obrante en los asientos del Registro, haciendo la única modificación de la cabida de la finca matriz, tras la operación matemática de restar de la cabida registral original las cabidas de las sucesivas segregaciones que se llevaron a cabo sobre la matriz, y que constan en el Registro por medio de las respectivas notas marginales, las cuales han sido extendidas conforme a las manifestaciones expresas por el anterior Titular Registral en las respectivas Escrituras de Segregación, lo que además

la Sra. Registradora lo confirma, al haber facilitado al Interesado, la Certificación del Historial Registral de la finca, documento que se acompaña en este procedimiento, donde se hace constar mediante notas marginales cada una de las segregaciones que han tenido lugar.

No podrá decidir ahora la Sra. Registradora que las segregaciones han cumplido o no los requisitos del art. 47 RH.

Vigésimo quinto. Entendemos que la Sra. Registradora, competente en el momento de presentar el título de adjudicación, no podría haber decidido, puesto que los asientos extendidos conforme a las manifestaciones expresas por el anterior Titular Registral en las respectivas Escrituras de Segregación, están bajo la salvaguardia de los tribunales, si las segregaciones que habían tenido lugar en su día, cuyas notas constaban al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio, habían cumplido o no los requisitos exigidos por el art. 47 del Reglamento Hipotecario, y haber extendido el asiento de inscripción 8.<sup>a</sup> de dominio con una descripción conforme a una descripción consignada erróneamente en una "Certificación", que la Sra. Registradora afirma haber sido expedida a propósito del procedimiento de apremio.

Entendemos que la Sra. Registradora tampoco podrá decidir ahora, puesto que los asientos siguen estando bajo la salvaguardia de los tribunales, si las segregaciones que habían tenido lugar en su día, cuyas notas siguen constando al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de dominio, habían cumplido o no los requisitos exigidos por el art. 47 del Reglamento Hipotecario, y denegar la rectificación de la descripción extendida erróneamente en el asiento de inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación, cuando los asientos extendidos previamente, han sido extendidos en los mismos términos en que se había manifestado el anterior Titular Registral en las respectivas Escrituras de Segregación, donde se ha hecho constar expresamente respecto a la descripción de la finca matriz, tras las segregaciones: "La finca matriz queda con la misma descripción a excepción de la reducción de los metros cuadrados segregados."

Conclusión respecto a la pretendida rectificación de la descripción extendida en el asiento de inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación conforme a la descripción resultante de los asientos anteriores

Vigésimo sexto. Entendemos que el exacto cumplimiento o incumplimiento de dichos requisitos legales, exigido por el art. 47 RH, no podría haber sido un obstáculo a la inscripción de la adjudicación presentada en su momento, respecto de la finca matriz, con la descripción resultante de los asientos anteriores del Registro, puesto que hubiera bastado para ello que la Sra. Registradora competente en aquel momento, hubiera hecho constar en la inscripción la referencia a la descripción resultante de los asientos anteriores y al pie del título de adjudicación presentado, que hubiera indicado que se había hecho la inscripción conforme la descripción registral, como había sido solicitado en su momento por el Interesado.

Del mismo modo, también entendemos que el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos legales exigidos por el art. 47 RH, tampoco podrá servir de obstáculo, ahora, a la rectificación de la descripción extendida erróneamente en el asiento de inscripción 8.<sup>a</sup> de adjudicación, respecto de la finca matriz, puesto que basta para ello que la Sra. Registradora competente actualmente, haga constar en el asiento de inscripción de rectificación, la referencia a la descripción resultante de los asientos anteriores, y al pie de la Instancia presentada, indicar que se ha hecho la inscripción conforme la descripción registral como ha sido solicitado por el Interesado».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Pedreguer emitió informe ratificándose en su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 17, 18, 19 bis, 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 20 de octubre de 2001, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 1 de marzo de 2006, 25 de febrero de 2008, 9 de marzo y 22 de mayo de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 11 de octubre y 23 de agosto de 2011, 6 de marzo, 20 de julio y 1 de agosto de 2012, 12 y 16 de junio, 4 de julio y 15 de septiembre de 2014, 20 de febrero, 27 de marzo y 13 y 16 de octubre de 2015, 12 de febrero, 14 de marzo, 5 de abril y 5 de julio de 2016, 29 de junio de 2017, 29 de noviembre de 2018 y 21 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio y 8 de octubre de 2020.

1. Se discute en este expediente si es posible rectificar el contenido del Registro en virtud de una instancia privada suscrita por el titular registral de la finca en la que solicita la modificación de su descripción, de manera que se ajuste a la descripción que figura en los asientos registrales anteriores.

La registradora señala como defecto que la rectificación solicitada no puede practicarse sin el consentimiento de todos los titulares que pudieran resultar afectados o, en defecto de acuerdo, resolución judicial.

El recurrente sostiene que se trata de un simple error que resulta de los asientos del Registro.

2. Un principio básico en nuestro derecho hipotecario es 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., las Resoluciones citadas en el apartado «Vistos»), 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.

Este principio se consagra en el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria al determinar que «la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: (...) c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII».

Este Título VII de la Ley Hipotecaria tiene por epígrafe «de la rectificación de los errores en los asientos».

El artículo 211 de la Ley Hipotecaria, primer artículo de este Título VII, determina que «los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo cuarenta, podrán ser materiales o de concepto».

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 en el título se altere o varíe su verdadero sentido.

Asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

En cualquier caso, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación.

Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999, a la que alude el recurrente en su escrito, afirmando que *a sensu contrario* si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cóncilave entre los particulares y el registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada».

La existencia de error, a diferencia de otros supuestos de inexactitud registral, es un supuesto de inexactitud que le sería imputable al registrador.

No existiendo la conformidad del registrador, la rectificación registral, en el supuesto de existir error, debe realizarse por los cauces generales, exigiéndose la conformidad de todos los interesados o la correspondiente resolución judicial, sin que esta Dirección General pueda pronunciarse al respecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 5 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puento Santiago.