

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17556 *Resolución de 19 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3 a rectificar la titularidad de una finca mediante instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J. G. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 3, don Alejandro María Bañón González, a rectificar la titularidad de una finca mediante instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 7 de octubre de 2025 por don J. G. A., se solicitaba la rectificación de la inscripción 3.^a de la finca registral número 303.863 del Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3 por existir una discrepancia entre la realidad extrarregistral y la inscripción registral, con cancelación de la inscripción de una participación indivisa de 0,4271% a favor de los cónyuges doña F. B. A. y don L. G. H., y la reinscripción de dicha participación indivisa a su favor.

Se acompañaban como documentos complementarios: a) fotocopia de copia simple de la escritura de compraventa autorizada el día 3 de febrero de 1995 por el notario de Orihuela, don Antonio Artero García, número 210 de protocolo, en virtud de la cual se practicó la inscripción objeto de controversia; b) fotocopia de copia simple de la escritura de compraventa autorizada el día 20 de julio de 1978 por el notario de Torrevieja, don Salvador Perepérez Solís, número 1.147 de protocolo; c) fotocopia de copia autorizada de la escritura de declaración de agrupación, declaración de obra nueva terminada, constitución en régimen de propiedad horizontal y reconocimiento de adscripción de porciones independientes autorizada el día 22 de marzo de 2000 por el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, número 627 de protocolo, y d) fotocopia de copia autorizada de la escritura de ratificación y aprobación de la escritura reseñada bajo la letra c) autorizada el día 15 de noviembre de 2001 por el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, número 2.596 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación con la solicitud que se ha presentado, firmada por Don J. G. A. casado con Doña C. P. R., el día 7 de octubre de 2025, ratificada en la misma fecha en cuanto a la firma del señor G., ante el Registrador de la Propiedad de Torrevieja-3, siguiendo el orden de las peticiones efectuadas en el apartado solicita de dicho escrito, hago constar:

En relación con los puntos 1, 2 y 3, se ha examinado la documentación presentada. Sin embargo, a efectos de cualquier tipo de rectificación de los asientos registrales, solamente la documentación fehaciente, y el consentimiento de los titulares registrales afectados por la rectificación o, en su defecto, la resolución judicial en procedimiento dirigido contra ellos, permitirían llevar a cabo la rectificación pretendida.

Desde un punto de vista estrictamente registral, del examen de la inscripción en la que presuntamente se pudo haber producido algún tipo de error, esto es la inscripción 3.^a de la finca 303.863, del contenido (fotocopias) de las escrituras en cuya virtud se practicó dicha inscripción no resulta que ésta ponga de manifiesto ningún tipo de “salto” o disfunción entre el contenido literal de tales escrituras y la inscripción practicada.

Es de hacer notar la existencia de una escritura autorizada por el notario de Callosa de Segura, Don Antonio Botía Valverde, el día 24 de mayo de 2000, con el número 1096 de protocolo, con base en la cual pudo llevarse a cabo la inscripción, pues la escritura principal de compra fue calificada con determinado defecto. La relación entre ambas escrituras y los antecedentes documentales, que amablemente han sido aportados por los solicitantes de la rectificación, no pueden ser juzgados por este registrador. Y cualquier rectificación que haya llevarse a cabo, ha de insistirse en ello, exigiría la intervención de los actuales titulares registrales de la participación indivisa sobre la finca 303.863, Doña F. B. A. y Don L. G. H. o, en su caso, el correspondiente mandamiento judicial proveniente del procedimiento que pudiera llegar a iniciarse para sustanciar la pretensión de rectificación, en defecto de acuerdo.

Por último, en relación con el punto 4 de la solicitud presentada, se emite certificación literal de la inscripción de la finca 303.863, y de su inscripción extensa, esto es la inscripción 2.^a de la finca 303.901, si bien no constará en ella iniciación de procedimiento de rectificación alguno por ser para ello necesario, la presentación de documentación auténtica y fehaciente.

Contra la presente nota de calificación (...)

Torre vieja. El registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandro María Bañón González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Torre vieja número 3 a día veintidós de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. A. interpuso recurso el día 19 de febrero de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

- «I. (...)
- II. Hechos.

Primero. Con fecha 7 de octubre de 2025 fue presentado en el Registro de la Propiedad N.º 3 de Torre vieja escrito de alegaciones y rectificación, Entrada 18.070/2025 Asiento 8540/2025 de 7 de octubre de 2025.

En ese escrito, se solicitaba la rectificación del asiento de inscripción de la escritura que se otorgó con fecha 3 de febrero de 1995 ante don Antonio Artero García Notario del Ilustre Colegio de Valencia Protocolo 210, y en la que en su estipulación primera se detalla el objeto de la venta: la participación indivisa de tres enteros ocho mil cuatrocientas treinta y nueve diezmilésimas, que se concretara en el futuro con la vivienda quinto c.

Se le asignó el número 303901 de finca registral.

Segundo. En la citada escritura, el objeto del contrato queda perfectamente definido y delimitado, refiriéndose única y exclusivamente a la transmisión de la finca citada en el hecho anterior. En ningún apartado de la escritura se hace mención, ni expresa ni implícita, a la transmisión de cero enteros cuatro mil doscientas setenta y una diezmilésimas por ciento de participación en el local comercial que sería la finca registral número 303863 y que es el objeto de la rectificación.

Tercero. Presentada dicha escritura ante el Registro de la Propiedad de Torre vieja N.º 3, se practicó la inscripción de la misma. No obstante, al realizar el asiento, el Sr. Registrador procedió de forma errónea a inscribir la transmisión de dos fincas la número 303901(objeto de la venta) y la número 303863 (objeto de la rectificación) cuando el título inscribible solo autorizaba el cambio de titularidad de la primera de ellas.

Cuarto. Solicitada la rectificación del error ante este Registro, el pasado 2 de febrero, se ha recibido calificación negativa por la que se deniega la rectificación basándose en que había que aportar documentación fehaciente y el consentimiento del titular o resolución judicial. Esta parte no está de acuerdo con dicha calificación, pues el error es puramente mecánico y nace de una falta de correspondencia entre el título y el asiento.

III. Fundamentos de Derecho.

El error material y de concepto.

El Artículo 212 de la Ley Hipotecaria define el error material como aquel que se comete al escribir unas palabras por otras, o al omitir la expresión de alguna circunstancia cuya falta no causa nulidad. Por su parte, el Artículo 216 LH contempla el error de concepto cuando, al expresar en la inscripción lo contenido en el título, se altere o varíe su sentido.

En este caso, nos hallamos ante un error evidente: el Registrador ha “inventado” un objeto contractual (la segunda finca) que no existe en el título causal. El Registro no puede crear derechos que no han sido otorgados en escritura pública.

El procedimiento de rectificación

El Artículo 40, apartado b), de la Ley Hipotecaria establece que la rectificación del Registro tendrá lugar cuando la inexactitud proceda de error material o de concepto. Dado que la discordancia es palmaria mediante la mera lectura del título que motivó la inscripción (la escritura de compraventa), no es necesario el consentimiento del titular ni resolución judicial, pues no se está cuestionando el negocio jurídico, sino la defectuosa traslación de este al Registro.

El principio de legalidad y la función calificadora.

La doctrina de la DGSJFP (entre otras, la Resolución de 19 de diciembre de 2019) establece que la función calificadora tiene por objeto evitar que accedan al Registro títulos defectuosos, pero con mayor razón debe servir para que el Registro publique la realidad del título presentado. Mantener una titularidad registral sobre una finca que no fue vendida vulnera el Principio de Especialidad y genera una apariencia de derecho que contradice la fe pública notarial del título original.

Posibilidad de rectificación de oficio.

Según el Artículo 213 y 214 LH, los errores materiales pueden ser rectificadas en cualquier tiempo, y el Registrador tiene la facultad de hacerlo si el error resulta del propio título. Al existir una contradicción flagrante entre el número de fincas descritas en la escritura y las inscritas, la rectificación no solo es posible, sino obligatoria para mantener la exactitud registral (Art. 38 LH).»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 20 de marzo de 2026 manteniendo en su integridad el contenido su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 19 bis, 20, 38, 39, 40, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 315, 317, 318 y 327 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988, 11 de junio de 1991 y 28 de febrero de 1999; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 9 de noviembre de 2009, 3 de marzo y 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 23 de agosto y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 31 de mayo, 4 y 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 4 de septiembre de 2018 y 22 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de octubre de 2021 y 24 de enero de 2022.

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

Mediante instancia privada se solicita la rectificación de la inscripción 3.^a de la finca registral 303.863 de Torrevieja, con cancelación de la inscripción de una participación indivisa de cero enteros cuatro mil doscientas setenta y una diezmilésimas por ciento (0,4271%) a favor de los cónyuges doña F. B. A. y don L. G. H. y la reinscripción de dicha participación indivisa a favor del recurrente y su esposa. Junto con otra documentación no relevante para la rectificación, se acompaña fotocopia de copia simple de la escritura de compraventa autorizada el día 3 de febrero de 1995 por el notario de Orihuela, don Antonio Artero García, número 210 de protocolo, en virtud de la cual se practicó la inscripción objeto de controversia.

El registrador suspende la rectificación al considerar que cualquier tipo de rectificación de los asientos registrales exige documentación fehaciente y el consentimiento de los titulares registrales afectados por la rectificación o, en su defecto, resolución judicial en procedimiento dirigido contra ellos. Además, pone de manifiesto la existencia de una escritura autorizada el día 24 de mayo de 2000 por el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, número 1.096 de protocolo, que no ha sido aportada junto con la instancia de rectificación, y con base a la cual pudo llevarse a cabo la inscripción objeto de controversia, pues la escritura principal de compra del año 1995 fue calificada con determinado defecto.

El recurrente alega la existencia de un error que nace de la falta de correspondencia entre el título y el asiento, pues la escritura de fecha 3 de febrero de 1995, con protocolo número 210, no hace referencia en su objeto a la participación cero enteros cuatro mil doscientas setenta y una diezmilésimas por ciento (0,4271%) de la finca registral 303.863 de Torrevieja. Junto con el escrito de recurso acompaña copia autorizada de la mencionada escritura.

2. Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de recurso -según se indica en el informe del registrador, la copia autorizada de la escritura de compraventa autorizada el día 3 de febrero de 1995 por el notario de Orihuela, don Antonio Artero García, número 210 de protocolo-, y que no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

3. En relación con el defecto relativo a que la documentación aportada junto con la instancia no es documentación pública, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo de que el Registro de la Propiedad se caracteriza por la exigencia de titulación auténtica, por lo que se exige como regla general la aportación de un documento público para poder practicar la inscripción de cualquier constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales (artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

Como recordó la Resolución de 25 de octubre de 2005 entre otras, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro, está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a calificación. Por tanto, todo documento que no cumpla tal principio de titulación pública no puede ser

tenido en consideración en el seno del procedimiento registral. Así resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que exige para la inscripción «escritura pública, ejecutoria o documento auténtico». De acuerdo con el artículo 221 del Reglamento Notarial, sólo tiene la consideración de escritura pública, además de la matriz, la copia autorizada, pero no las copias simples, los testimonios por exhibición de la copia autorizada o su fotocopia autenticada.

En consecuencia, el recurso debe ser desestimado en este punto (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

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

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

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

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

Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria). 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.

6. En el presente caso, el supuesto error que el recurrente considera producido en el Registro de la Propiedad deriva de una inscripción practicada hace años por un registrador anterior al actual que califica y se pretende su rectificación por el registrador actual por entender el recurrente que se trata de un error que resulta de la documentación presentada junto con la instancia, pues en la escritura de venta que dio lugar a la inscripción se observa que la participación indivisa de la finca 303.863 no está incluida en el objeto de la venta.

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

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

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

7. El problema que se plantea en este caso es que, como pone de relieve el registrador, primero en la nota de calificación y después en el informe en defensa de la nota y resulta del historial registral de la finca, la inscripción objeto de controversia se practicó no solo con base en la escritura originaria de fecha 3 de febrero de 1995 que ha sido aportada por el recurrente, sino que también fue el resultado de la escritura de ratificación otorgada el día 24 de mayo de 2000 por el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, número 1.096 de protocolo, que no ha sido aportada.

Por ello, aunque en la escritura del año 1995 se observa que la participación indivisa cuya rectificación se pretende no se incluye en el objeto de la venta, esta escritura no es suficiente para llevar a cabo la rectificación, pues del contenido del Registro resulta que la escritura de ratificación del año 2000 pudo comprender una modificación del objeto de la venta, motivo que justifica su exigencia para valorar cualquier rectificación.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que en el informe en defensa de la nota consta que el registrador, ante las dudas de que pudiera existir un error, requirió a los titulares registrales para que aportasen la copia autorizada de la escritura inscrita que no había sido aportada por el recurrente y, en su caso, prestasen su consentimiento a la rectificación, habiendo manifestado éstos su oposición por comparecencia ante el registrador.

Por lo tanto, para poder acceder a la pretensión del recurrente de rectificación y cancelación de la inscripción 3.^a de la finca 303.863 de Torre vieja, con cancelación de la inscripción vigente y la reinscripción a favor del recurrente y su esposa, es preciso el consentimiento de los titulares registrales que quedarían afectados por la rectificación y cancelación pretendida o, en su defecto, resolución judicial que lo ordene expresamente, al tratarse de un supuesto de inexactitud que, de resultar debidamente probada, tendría que rectificarse conforme al apartado c) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

El supuesto será, en su caso, de concepto, al decir el artículo 216 de la Ley Hipotecaria «se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido».

Su rectificación se realiza conforme al 217 de la Ley Hipotecaria, al decir, «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».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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