

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7665 *Resolución de 25 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Baza, por la que se deniega la rectificación de la descripción de una finca mediante instancia.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. V., en nombre propio y en representación de don J. M. G. V., y don C. E., don A. y doña M. C. A. G., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Baza, don José Antonio Jiménez Rubio, por la que se deniega la rectificación de la descripción de una finca mediante instancia.

Hechos

I

Mediante instancia fechada el día 25 de octubre de 2023, doña M. G. V., don C. E., don A. y doña M. C. A. G. y don J. M. G. V. —este último representado por la primera—, solicitaron que, «de conformidad con lo establecido en el art. 595 del Reglamento Hipotecario en relación con el art. 331 del mismo cuerpo legal y el art. 212 y 217 de la LH», se rectificara el error cometido en la finca registral número 21.861 de Baza, tanto en la primera inscripción de agrupación como en las posteriores «que proceden por arrastre de la anterior y que se han inscrito con el mismo error que la inscripción primera de agrupación», consistente en que en el lindero oeste debía sustituirse la palabra «cueva» por su plural, «cuevas».

La instancia se acompañaba, entre otros, de los siguientes documentos: escritura de agrupación otorgada el día 7 de abril de 1986 ante el notario de Baza, don Miguel del Páramo Arguelles, con el número 444 de protocolo, que motivó la inscripción 1.^a; testimonio del procedimiento ordinario número 314/2006 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Baza que causó la inscripción 4.^a; escritura de poder conferido por don J. M. G. V. a favor de doña M. G. V., y los que acreditaban que los peticionarios ostentaban la condición de herederos de los titulares registrales de la mitad indivisa de la finca.

II

Presentada la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de Baza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada en el día de hoy por José Antonio Jiménez Rubio, Registrador de la Propiedad de Baza y su Distrito Hipotecario, la precedente instancia firmada ante mí, el día 25 de octubre de 2023, presentada el mismo día, con el número de entrada 4358/2023, y que originó el asiento 96 del Diario 89; tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable:

Hechos.

Uno. La instancia objeto de calificación, está firmada por doña M. G. V., que no es titular registral de la finca 21.861 del término de Baza, actuando por sí, y en representación de su hermano don J. M. G. V., aportando para acreditar dicha

representación una copia autorizada de escritura de poder autorizada por doña Isabel Martí del Moral, el día 27 de enero de 2017, bajo el número 85 de su protocolo, del que deduzco fotocopia y devuelvo. En dicha escritura, don J. M. apodera a su hermana para que desarrolle determinadas actuaciones en relación, “solo y exclusivamente, con las fincas propiedad del poderdante” sitas en Baza y Cúllar. Don J. M. no es titular registral de la finca 21861 del término de Baza.

También firman la instancia doña M. C. A. G., don A. A. G. y C. E. A. G. hijos de doña M. G. V.

Todas sus firmas fueron legitimadas por mí, previa identificación de los mismos mediante sus DNNII.

Intervienen como herederos de don J. M. G. O., y doña M. V. R., titulares registrales de la mitad indivisa de la finca 21861, acreditando su condición de tal aportando certificados de defunción, del registro general de actos de última voluntad y copias autorizadas de sus testamentos.

Dos. Se solicita a través de la citada instancia, la rectificación de la descripción de la finca 21.861 del término municipal de Baza, tanto en la inscripción primera, en la que dice haberse cometido un error material, como en “las posteriores inscripciones que proceden por arrastre de la anterior”.

Se acompaña a la instancia una copia autorizada de la escritura que dio lugar a la inscripción primera de agrupación, por la que don J. M. G. O. y doña M. V. R. adquirieron la mitad indivisa de dicha finca. En la descripción de dicha finca en el título aparece como lindero oeste “... tierras del cortijo (...) ..., tierras de... y cuevas y ensanches del Barrio (...) ...”. En la inscripción a la que dio lugar este título consta como lindero oeste “... tierras del Cortijo (...) ... tierras de... y cueva y ensanches del Barrio (...) ...”.

Sin embargo, la descripción actual de la finca procede de la inscripción tercera de herencia, en la que además se hace un exceso de cabida y en la que en el lindero oeste se habla de “cueva” en singular. Dicha inscripción tercera fue anulada en parte, en cuanto a la titularidad de la finca, por una sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Baza, en el procedimiento 314/2006, iniciado a instancia de don J. M. G. O. y doña M. V. R., titulares registrales del 50% de la finca, en la que, no obstante, se mantuvo la misma descripción, sin que se solicitase modificación alguna, rectificación de ninguna clase o se remitiesen a la descripción del título que ahora se acompaña.

Tres. Una instancia similar, con la única diferencia de que uno de los firmantes actuales actuaba representado por su padre, por ser menor de edad en dicho momento, acompañada de la misma documentación, fue objeto de presentación bajo el asiento 460 del Diario 88, y calificado negativamente, en términos similares a los del presente, mediante acuerdo de 12 de junio de dos mil veintitrés.

Cuatro. Se acompaña ahora, además, testimonio de todo el mencionado procedimiento judicial 314/2006, que, en su momento dio lugar a la práctica de la inscripción cuarta del historial registral de la finca, que se encuentra, por tanto, bajo la salvaguarda de los tribunales, sin que la aportación de dicha documentación, modifique lo relativo a la solicitud realizada en la instancia que se califica.

Cinco. No prestan su consentimiento a la rectificación pretendida los demás titulares de derechos inscritos sobre la finca, ni se acompaña una resolución judicial que ordene practicar dicha rectificación, por lo que se deniega la práctica de la rectificación solicitada.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los

artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, y 143.3 del Reglamento Notarial.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en los Hechos anteriores, debe tenerse en consideración:

1. Artículos 1, 18, 19, 19 bis, 20, 40, 98, 211-220 Ley Hipotecaria; 314-331 Reglamento Hipotecario; 1259 Código Civil; Resoluciones Dirección General Seguridad Jurídica y Fe Pública 12-1-2005, 10-6-2009, 7-4-2011, 13-2-2017, 20-2-2015, 4-9-2019 y 12-3-2020 entre otras.

2. En primer lugar, considero insuficientes las facultades representativas acreditadas por doña M. G. V., para actuar en nombre de su hermano don J. M. G. V., ya que el poder aportado la autoriza para las actuaciones en él recogidas, exclusivamente en relación a las fincas de propiedad del poderdante.

La finca sobre la que se pretende la rectificación, pertenece en parte a los padres de doña M. y don J. M., sin embargo, este, no tiene titularidad alguna sobre la misma. Producido el fallecimiento de sus padres, y acreditada su condición de heredero, don J. M. no ostenta más que un derecho hereditario in abstracto sobre la masa hereditaria de sus padres, de modo que mientras no conste la aceptación de la herencia y una escritura de partición en la que se le atribuya algún derecho concreto sobre esta finca, la misma no puede entenderse incluida en los términos en los que se expresa el poder aportado, careciendo, por ello, doña M. de legitimación para actuar en este caso en nombre de su hermano, en tanto que del artículo 1259 del Código Civil se deduce que nadie puede actuar en nombre de otro sin ostentar su representación voluntaria o legal.

3. Es doctrina reiterada de la DGSJFP, la necesidad de distinguir entre error en el registro e inexactitud registral, entendiéndose por tal, cualquier disconformidad entre el registro y la realidad.

En este caso, aunque pueda existir una inexactitud registral, actualmente no existe error en el registro, puesto que, conforme a la doctrina citada, el dato que se considera incorrecto (le [sic] mención como lindero de cueva en vez de cuevas) se tomó, tal y como está, de los títulos que causaron la inscripción de la que procede la descripción actual de la finca registral, es decir, la escritura de herencia que dio lugar a la inscripción 3.^a, así como la Sentencia que anulaba en parte la misma, de modo que el posible error se encuentra en los títulos mencionados, debiendo subsanarse con el consentimiento de los titulares que intervinieron en los mismos o resolución judicial, conforme al artículo 40.d) Ley Hipotecaria.

Por último, hay que señalar, como hace la DGSJFP en resolución de 12-1-2005, que no se puede pretender rectificar las inscripciones intermedias sin el consentimiento de todos aquellos que en ellas eran titulares registrales.

La incorporación del expediente judicial acompañando a la instancia, no modifica el sentido de este acuerdo, puesto que la resolución que puso fin a dicho expediente ya fue objeto de inscripción, por lo que dicho asiento se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales y su rectificación requeriría igualmente, y de acuerdo con el art. 40 LH, o bien el consentimiento de todos los titulares registrales de la finca, o bien una resolución judicial en tal sentido.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este

título. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

Contra la presente nota (...).

El Registrador, Fdo. José Antonio Jiménez Rubio. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por don José Antonio Jiménez Rubio registrador/a de Registro Propiedad de Baza a día doce de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. V., en nombre propio y en representación de don J. M. G. V., y don C. E., don A. y doña M. C. A. G., interpusieron recurso el día 2 de enero de 2024 alegando lo siguiente:

«Con fecha 14 de diciembre de 2023 se me ha notificado la calificación desfavorable que originó el asiento 96 del Diario estableciendo la misma en sus fundamentos de derecho;

(...).

No estando de acuerdo con dicha resolución, dentro del plazo conferido vengo interponer recurso de conformidad con lo establecido en el art. 326 y ss de la Ley Hipotecaria, basando nuestro recurso en los siguientes:

Motivos del recurso.

Primero. Lo solicitado en el presente procedimiento es la rectificación de un error material cometido por el Registro de la Propiedad de Baza al inscribir como inscripción primera una agrupación de fincas que detallaremos a continuación.

Segundo. El primer motivo de la calificación registral consiste en considero insuficientes las facultades representativas acreditadas por doña M. G. V., para actuar en nombre de su hermano don J. M. G. V., ya que el poder aportado la autoriza para las actuaciones en él recogidas, exclusivamente en relación c [sic] las fincas de propiedad del poderdante. La finca sobre la que se pretende la rectificación, pertenece en parte a los padres de doña M. y don J. M., sin embargo, este, no tiene titularidad alguna sobre la misma. Producido el fallecimiento de sus padres, y acreditada su condición de heredero, don J. M. no ostenta más que un derecho hereditario in abstracto sobre la masa hereditaria de sus padres, de modo que mientras no conste la aceptación de la herencia y una escritura de partición en la que se le atribuya algún derecho concreto sobre esta finca, la misma no puede entenderse incluida en los términos en los que se expresa el poder aportado, careciendo, por ello, doña M. de legitimación para actuar en este caso en nombre de su hermano, en tanto que del artículo 1259 del Código Civil se deduce que nadie puede actuar en nombre de otro sin ostentar su representación voluntaria o legal.

La Dirección General de los Registros y del Notariado hoy, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se ha pronunciado, de manera uniforme sobre la calificación por parte del Registrador respecto de las facultades representativas del presentante de un documento para cumplir el principio de rogación dado [sic] inicio al procedimiento registral, y para la interposición de un recurso gubernativo.

En este sentido concluyó si el mero representante de un documento se presume su representación (art. 6 de la LH y art. 39 de su Reglamento), dicha presunción se limita al trámite de presentación y actos conexos, sin extenderse a la legitimación para recurrir (Resoluciones de 21/07 y 18/II/2003, 14/01 y 18/01/2005 y 31/07/2014 y la más reciente de todas de 06/03/2020 publicada en el BOE el 06/07/2020 página 48030 y referida al Registro de la Propiedad de Baza siendo el Registrador cuya calificación se impugnó D. José Antonio Jiménez Rubio el mismo que hoy vuelve a denegar la

capacidad del presentador de un documento registral que se presume en base al art. 6 de la LH, siéndole ya desestimado en la resolución antes citada dicho motivo también de calificación desfavorable, parece ser que el Sr. Registrador cuya calificación hoy se impugna desconoce sus propias resoluciones y debería conocer que el solo hecho de presentar un documento presume su representación por quien lo presenta).

Tercero. También se alega en dicho fundamento segundo que D. J. M. G. V. solo tiene un derecho abstracto sobre la herencia de sus padres y hasta que no se acepte la herencia y se realice un cuaderno particional no tendrá algún derecho concreto sobre dicha finca,

Establece el art. 40 de la LH como regla general;

“La rectificación del Registro solo 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”.

Este artículo establece de una manera general la rectificación de los errores registrales y nos remite al específico del art. 328 del Reglamento Hipotecario referido a la rectificación a instancia de los interesados, el cual manifiesta textualmente;

“Cualquiera de los interesados en una inscripción que advirtiere en ella un error material, podrá pedir su rectificación al Registrador acompañando el título correspondiente, y si este funcionario no conviniere en ella o el título estuviere en poder de tercero se procederá en la forma establecida en el artículo 323”.

Es decir, podrá solicitar la rectificación cualquiera de los interesados en una inscripción que adviertan en ella un error material, podrá pedir su rectificación en el registro.

Quien comparece en la solicitud de rectificación del error material son todos los herederos de los difuntos D. J. M. G. O. y Dña. M. V. R. y así se acreditó acompañando a la solicitud de rectificación material los testamentos de los padres y abuelos de los solicitantes, pues son los herederos los interesados en que se corrija ese error material a fin de poder inscribir la herencia que les corresponde una vez corregido el error material cometido por el Registro de la Propiedad.

La simple solicitud de rectificación material efectuada ya por si sola supone una aceptación tácita de la herencia a la que se refiere el art. 999 del CC.

En cuanto a la legitimación de los herederos para solicitar la rectificación del error material, viene a ser ya reconocida en las resoluciones de la Dirección General de Registro y Notariados de fecha 24/06/2011 - BOE 224/2011 de fecha 17/09/2011 donde se reconoce la legitimación registral para solicitar la rectificación de error material de cualquier interesado acompañando los documentos que aclaren el error producido, en igual sentido se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13.^a en Sentencia n.º 219/2011 de fecha 08 de abril (...) quien reconoce que los actores están legitimados para el ejercicio de rectificación de asientos registrales en relación al art. 40 párrafo primero de la Ley Hipotecaria que confiere legitimación para solicitar dicha rectificación no solo al titular del dominio no inscrito o inscrito erróneamente, si no también, al que resulte lesionado por el asiento inexacto.

Porque como manifiesta dicha Sentencia, la legitimación para instar la rectificación consiste en la existencia de una lesión por la inexactitud del asiento y faculta a cualquier interesado para solicitar la rectificación material de dicho asiento.

Y así también lo viene a reconocer la Sentencia del Tribunal supremo de 15/12/2005 (...) que reconoce que la rectificación del Registro solo 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, criterio también mantenido por la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 19/12/2006 (...) 19/07/2010, 23/08/2011 (...) y 10/04/2017 (...).

Dicho artículo 328 del Reglamento Hipotecario nos conduce directamente al artículo 211, 212 y 213 de la Ley Hipotecaria que establecen;

Artículo 211.

Los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo cuarenta, podrán ser materiales o de concepto.

Artículo 212.

Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.

Artículo 213.

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.

Segundo. En los asientos de presentación, notas marginales e indicaciones de referencias, aunque los títulos no obren en la oficina del registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

Lo sucedido en el presente supuesto es que al inscribir la agrupación de fincas cuyo título fehaciente fue presentado con la solicitud, modifica el lindero Oeste, al cambiar la expresión de cuevas por cueva como aparece ya en la primera inscripción y que se arrastra a las demás inscripciones y como manifiesta R. S. existe un error de expresión en el asiento a pesar de que el título o derecho está inscrito.

Es decir, en el momento de la redacción del asiento. De tal manera que, existe una defectuosidad al redactarse el asiento que provoca la inexactitud del asiento y, en estos supuestos, bastara con que el interesado presente el título fehaciente que ha dado lugar al error material para que el Sr. Registrador proceda a su rectificación sin más trámite tal y como establece el art. 328 del Reglamento Hipotecario.

Lo que se ha producido en el presente es un error material al modificar la expresión de cuevas por cueva en el lindero Oeste y, que al tratarse de un error material pueda el registrador una vez detectado el error cometido y presentado el título fehaciente corregir por sí mismo y de acuerdo con lo establecido en el art. 213 de la Ley Hipotecaria el asiento en cuestión y así lo establece la Dirección General de Registros y Notariados, que admite la rectificación cuando *a sensu contrario* ese medianamente claro el error cometido como acontece en el presente caso, y así lo reconoce la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 24/01/2022 publicado en el BOE 41/2022 de 17 de febrero de 2022 en el que estiman el recurso interpuesto y en el que manifiesta que ha de procederse a la rectificación sin necesidad del consentimiento de los titulares de derechos posteriores que forzosamente han de quedar afectados por el contenido de todos los asientos vigentes, sin necesidad del consentimiento de los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la práctica del asiento erróneo, en igual sentido se ha pronunciado;

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil). Sentencia núm. 160/1994 de 28 febrero. RJ 1999\1895.

Sucesión hereditaria: sucesión testamentaria: sustituciones hereditarias: fideicomisarias: Diferencias entre las sustituciones fideicomisarias puras y las condicionales; Existencia: sustitución fideicomisaria condicional: cláusula testamentaria que impone que todas las propiedades de la heredera –y no una parte residual– pasen, a

su fallecimiento, sin descendencia, sobre sus hermanos y después sobre sus sobrinos: obligación de conservación a favor de los fideicomisarios: interpretación literal e indagación de la voluntad del testador: inexistencia de fideicomiso de residuo; efectos: Revocación de transmisiones efectuadas por la fiduciaria: procedencia: inscripción de finca registral en que consta la adquisición "mortis causa" de la fiduciaria con cláusula de sustitución fideicomisaria condicional a favor de los hermanos y sobrinos de la fiduciaria mencionados "nominatim" en el folio respectivo para el supuesto de que aquélla fallezca sin descendencia: posteriores inscripciones de enajenación a favor de terceros: fallecimiento de la fiduciaria sin descendientes.

Registro de la Propiedad: rectificación de errores: Inscripción de finca registral en que consta la adquisición "mortis causa" de la fiduciaria con cláusula de sustitución fideicomisaria condicional a favor de los hermanos y sobrinos de la fiduciaria mencionados "nominatim" en el folio respectivo para el supuesto de que aquélla fallezca sin descendencia: existencia de posteriores inscripciones de sendas enajenaciones a favor de terceros en que, al referirse al estado de los gravámenes, se hacía constar "libre de cargas": errores de concepto resultantes de los asientos registrales: obligación del Registrador de subsanar el error de oficio: innecesidad de consentimiento de todos los interesados: inexistencia de condición de tercero hipotecario en el último comprador.

Quinto. En esta litis, bajo la problemática civil subyace también una problemática registral.

En la inscripción primera de la finca controvertida (la que refleja la adquisición "mortis causa" a favor de doña Pascuala B.) consta, en el fondo de la inscripción (a modo de reserva autenticada) la cláusula de sustitución fideicomisaria. Por lo tanto, el primer comprador (la entidad mercantil "Sánchez Ferrero, SA") no puede escudarse en la protección de la fe pública registral porque ya en la inscripción primera (la anterior a la suya) que tuvo forzosamente que consultar, aparecía constatada la sustitución a favor de los hermanos de la fiduciaria, que incluso se mencionan "nominatim" en el folio respectivo.

Luego esta inscripción de la compra a favor de "Sánchez Ferrero, SA" podrá en su día revocarse si la condición de fallecimiento de la fiduciaria sin descendientes se cumple, con lo que se destruirá retroactivamente dicha transmisión, no sólo porque la causa de la resolución consta expresamente en el Registro, sino también porque en la escritura notarial, al referirse al título del transferente (doña Pascuala) se hace expresa indicación del gravamen restitutorio a favor de los hermanos y sobrinos de dicha fiduciaria.

Sexto. Al practicar las inscripciones segunda (la de la venta a favor de "Sánchez Ferrero, SA") y tercera (la enajenación realizada por "Sánchez Ferrero, SA" a "Inmobiliaria Las Rozas, SA") de la finca se incurrió en un error reiterativo; al referirse al estado de los gravámenes se hacía constar: "libre de cargas".

Se plantea así un problema de discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral a causa de un error de concepto.

Es aplicable al respecto el art. 327 del Reglamento Hipotecario (...): "Se considera error de concepto el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro". Los datos obrantes en el Registro los constituyen las anteriores inscripciones "Apreciación equivocada" de los datos registrales se ha producido en el supuesto fáctico que nos ocupa, por cuanto partiendo de la constatación de una sustitución fideicomisaria (inscripción primera) se expresa, en la inscripción segunda, que la finca está libre de cargas.

A este error de concepto le es aplicable el art. 217 de la Ley Hipotecaria (...): "Los errores de concepto cometidos en inscripciones... cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador o una providencia judicial que lo ordene".

"A sensu contrario" si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es

preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el registrador, ni tampoco acudir a la autoridad jurisdiccional. 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.

Dicha resolución y, en especial, en su fundamento de derecho sexto dice textualmente;

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.

En igual sentido,

Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad) Resolución de 10 noviembre 2003. RJ 2003\7682.

Registro de la Propiedad: rectificación de errores: errores materiales y de concepto: distinción y tratamiento: error material en la determinación de las cuotas de participación de los elementos privativos en los gastos de escalera y ascensor del inmueble: rectificación sin necesidad del consentimiento unánime de todos los interesados ni de resolución judicial.

Cuarto. En consecuencia, la resolución del recurso depende de cómo se califique el error padecido. En la escritura, al enumerar las cuotas de participación de los elementos privativos en los gastos de escalera y ascensor, se dice que algunos de ellos tienen la cuota de “una centésima”. Al transcribir la enumeración, en el Registro de la Propiedad, se añadieron las palabras “todas por ciento”. La expresión de la escritura (“una centésima”) puede entenderse como equivalente a un uno por ciento (una centésima del todo) (cfr. artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal [...]) o como un cero coma cero uno por ciento (0,01 %) si la centésima se entiende como una centésima de un entero por ciento (ya que la escritura, a veces, para cuotas superiores al uno por ciento, se expresa en enteros y centésimas). Las palabras añadidas al realizar la inscripción favorecen esta última interpretación. Pero, ha de tenerse en cuenta que las cuotas atribuidas solo suman cien si se acepta como interpretación correcta la primera. En estas condiciones, a la segunda interpretación, tanto si se apoya en el decir de la escritura como en el añadido que aparece en la inscripción, sólo puede llegarse ateniéndose exclusivamente a la dicción literal de ambos textos, prescindiendo de toda otra consideración. Sin embargo, al respecto, es plenamente aplicable el principio que sienta el artículo 1284 del Código Civil (...) para la interpretación de los contratos: dado que sólo una de las dos interpretaciones que la literalidad permite considerar se ajusta a la natural exigencia de que las cuotas comprendan globalmente el valor total del inmueble, solo esa puede ser la correcta y el error padecido al transcribir la escritura no puede, por sí solo, alterar el contenido del derecho de los titulares de los elementos privativos. En consecuencia, el error ha de ser tenido por material y susceptible de rectificación sin necesidad del consentimiento unánime de todos los interesados ni de la resolución judicial subsidiaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del registrador.

Tal y como afirma el Tribunal Supremo para que sea posible la rectificación de error requiere que el error material o de hecho se caracterice por ser ostensible, manifiesto, indiscutible y evidente por sí mismo, sin necesidad de mayores razonamientos y por exteriorizarse, *prima facie* por su sola contemplación –Sentencias del Tribunal Supremo 3007/2018, STS 3374/2015 (...) y STS 3344/2015.

Por tanto, acreditado el error material cometido al inscribir la agrupación de fincas donde se especifica claramente que el lindero Oeste es cuevas y al inscribir el mismo como primera inscripción desaparece el concepto de cuevas y aparece inscrito como cueva, es un error visible y fácilmente detectable.

Y habiendo quedado también acreditado que dicho error ha sido probado de modo absoluto con la aportación en la solicitud de rectificación del título fehaciente de

agrupación de las fincas que ha dado lugar a la inscripción primera, podrá el Sr. Registrador rectificar por sí mismo dicho error material cometido y habiendo sido solicitado por parte interesada como son todos los herederos de los titulares registrales, basta para hacer dicha rectificación del error material que lo haya solicitado parte interesada aportando el documento fehaciente que ha motivado el error producido, siendo innecesaria la aplicación de los arts. 40 D y 82 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto [sic]. El error material se comete en el presente supuesto de la siguiente manera;

a) En dicha escritura de agrupación se describe la finca de la siguiente manera;

“Trace de tierra de monte bajo, conocida por (...), situada en los parajes conocidos por (...), termino de esta Ciudad de Baza, que ocupa la superficie de noventa y dos hectáreas, cuarenta y nueve áreas, cincuenta centiáreas, hoy según reciente medición tiene cuatrocientas ochenta y seis hectáreas, cincuenta y cinco áreas, y linda: Norte, tierras del Cortijo de (...), propiedad de don A. Q. M.; Sur, tierras de J. C. y la Cañada (...); Este, la Jurisdicción de Cúllar-Baza; y Oeste, tierras del Cortijo de (...), propiedad de don A. Q. M., tierras de J. C. y Cuevas y (...); por el viento Oeste, penetra en esta finca, la Cañada (...), que no pertenece a la misma, y tiene tres enclavados, uno situado en la parte Oeste de la finca, con la superficie de 2 hectáreas, 32 áreas, 30 centiáreas, y dos situados en la parte central de la misma, uno con la superficie de 29 áreas, 60 centiáreas, y el otro con 51 áreas, 25 centiáreas, propiedad respectivamente de doña R. F. L., D. F. F. L. y D. M. V.”

b) Al inscribir dicha agrupación en el Registro de la Propiedad al que me dirijo, se inscribe de la siguiente manera en la primera inscripción:

“Trace de tierra de monte bajo, conocida por (...), situada en los parajes conocidos por (...), termino de esta Ciudad de Baza, que ocupa la superficie de cuatrocientas ochenta y seis hectáreas, cincuenta y cinco áreas, y linda: Norte, tierras del Cortijo de (...), propiedad de don A. Q. M.; Sur, tierras de J. C. y la Cañada (...); Este, la Jurisdicción de Cúllar-Baza; y Oeste, tierras del Cortijo de (...), propiedad de don A. Q. M., tierras de J. C. y Cueva y (...); por el viento Oeste, penetra en esta finca, la Cañada (...), que no pertenece a la misma, y tiene tres enclavados, uno situado en la parte Oeste de la finca, con la superficie de 2 hectáreas, 32 áreas, 30 centiáreas, y dos situados en la parte central de la misma, uno con la superficie de 29 áreas, 60 centiáreas, y el otro con 51 áreas, 25 centiáreas, propiedad respectivamente de doña R. F. L., D. F. F. L. y D. M. V.”

Es decir, es en dicha inscripción primera cuando de conformidad con lo establecido en el art. 212 de la LH y referido a los errores materiales se produce el error de pasar de “Cuevas a Cueva” y es a partir de esa primera inscripción cuando ese error material se arrastra a las posteriores inscripciones, no se puede alegar por el Sr. Registrador que la inscripción actual procede de la inscripción tercera de la herencia, pues en la herencia producida por el fallecimiento de D. F. A. M. que se produce durante la tramitación del Procedimiento Ordinario 314/2006 del Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Baza y cuyo testimonio fue acompañado a la solicitud de error material, podría haber comprobado el Sr. Registrador que lo único que se produce en el procedimiento es la sucesión procesal de los hijos del difunto tal y como establece el art. 16 de la LEC, constando en la página 410 a 416 del procedimiento judicial antes citado y acompañado a la solicitud, que D. J. A. V. hijo de D. F. A. M. adquiere la nuda propiedad de $\frac{1}{4}$ indivisa de $\frac{1}{2}$ indivisa de rustica: “Trace de tierra de monte bajo, conocida por (...), situada en los parajes conocidos por (...), termino de esta Ciudad de Baza, que ocupa la superficie de cuatrocientas ochenta y seis hectáreas, cincuenta y cinco áreas, y linda: Norte, tierras del Cortijo de (...), propiedad de don A. Q. M.; Sur, tierras de J. C. y la Cañada (...); Este, la Jurisdicción de Cúllar-Baza; y Oeste, tierras del Cortijo de (...), propiedad de don A. Q. M., tierras de J. C. y Cueva y (...); por el viento Oeste, penetra en esta finca, la

Cañada (...), que no pertenece a la misma, y tiene tres enclavados, uno situado en la parte Oeste de la finca, con la superficie de 2 hectáreas, 32 áreas, 30 centiáreas, y dos situados en la parte central de la misma, uno con la superficie de 29 áreas, 60 centiáreas, y el otro con 51 áreas, 25 centiáreas, propiedad respectivamente de doña R. F. L., D. F. F. L. y D. F. V.”.

Esta le pertenece por herencia de su padre D. F. A. M. según escritura otorgada en Baza el 24/01/2003 ante la Notaria de Baza dña. Juana Motos Rodríguez, y que es la inscripción 2.^a de la finca registral n.º 21.861, de la cual se solicita la rectificación.

Como puede comprobarse la inscripción segunda a la que se refiere la escritura de herencia del padre, D. J. A. V. se corresponde con la inscripción 3.^a a la que se refiere el Sr. Registrador de la Propiedad y en la que se produce la partición de la herencia por el fallecimiento del Sr. A. M. y que la única modificación que se produce es la participación que tienen los hijos en la herencia de su padre pero no se modifica el título, si no que dicho error se arrastra de la inscripción primera con el error material cometido en la misma, no modificándose el título ni la descripción del mismo, pues se arrastra dicho error material desde la primera inscripción, modificándose únicamente la participación de los herederos.

La inscripción 4.^a que es la inscripción que procede del procedimiento judicial Juicio Ordinario 314/2006 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Baza arrastra también el error material cometido en la inscripción I a y cuya Sentencia de Primera instancia en su fallo dice textualmente (página 166);

“Que debo estimar y estimo totalmente la demanda interpuesta por la representación en autos de don José M. G. O. y doña M. V. R. contra doña C. V. G., don F. A. M., I. A. V., J. A. V., M. D. A. V. y C. E. A. V., condenado a los demandados a: 1. Que se declaran el dominio de los cónyuges don J. M. G. O. y doña M. V. R. sobre la mitad y pro indiviso de las fincas registrales número fincas registrales n.º 21.861, 3.925, 3.926, 3.929/3.930, 3.934 y 3.935 del Registro de la Propiedad de Baza. 2. Se ordena la inscripción en el Registro de la Propiedad de Baza del dominio de la mitad indivisa de las fincas anteriormente descritas, libres de cargas a favor de los cónyuges don J. M. G. O. y doña M. V. R., con la cancelación de los asientos contradictorios tanto catastrales como registrales que los codemandados ostentan sobre las fincas litigiosas.”

Posteriormente la AP de Granada, Sección 5.^a en autos de Recurso de Apelación Civil 30/2008 donde en su fallo establece textualmente (...).

Fallo. Que, desestimando los recursos planteados contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia no Dos de los de Baza, en autos de Juicio Ordinario n.º 314/06, de los que el presente rollo dimana, debemos confirmar y confirmamos dicha sentencia, imponiendo las costas de la alzada a los apelantes.

Y el Auto del Tribunal Supremo que da lugar a los autos Rec. 148/2009 que no admite los recursos planteados por infracción procesal y casación interpuestos por la representación procesal de Dña. Isabel, Dña. M. D. y Dña. C. E. A. V. (...).

Como se podrá comprobar lo único que se acuerda a ser ratificada la sentencia de primera instancia es que se inscriba la finca en mitad y proindiviso a favor de los padres y abuelos de los solicitantes de la rectificación cuya calificación hoy se impugna, arrastrándose el error material cometido en la inscripción 1.^a hasta la inscripción 4.^a que es la que motiva la inscripción de la Sentencia judicial, que como hemos manifestado anteriormente no modifica el título constitutivo si no la participación indivisa de la finca, dicho procedimiento judicial no anula ninguna inscripción como manifiesta la calificación hoy impugnada en su página 3.»

IV

El registrador de la propiedad emitió informe el día 9 de enero de 2024 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 20, 38, 39, 40, 82, 198, 199, 211 a 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 999 y 1259 del Código Civil; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 2008; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 1983, 10 de junio y 13 de julio de 2009, 2 de junio de 2014, 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016 y 13 de febrero de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de abril de 2022, 22 de mayo, 6 de junio, 3 de julio y 5 de octubre de 2023 y 5 de febrero de 2024.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de rectificar la descripción de una finca, sustituyendo en el lindero oeste la palabra «cueva» por su plural «cuevas», en virtud de instancia privada suscrita por los herederos de los titulares registrales de la mitad indivisa de la finca, quienes alegan la existencia de un error material tanto en la primera inscripción, como en las posteriores «por arrastre de la anterior».

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

– En la inscripción 1.^a de agrupación de la finca número 21.861 de Baza, se hizo constar que la misma lindaba al oeste, entre otras, con «Cueva y Ensanches del (...)», mientras que de la escritura de agrupación que motivó dicha inscripción –que se aporta junto con la instancia presentada– resulta que la finca lindaba por dicho extremo con «Cuevas y Ensanches del (...)».

– La inscripción 2.^a, de compraventa de la mitad indivisa de la finca, se remite en cuanto a su descripción a la primera; si bien, en el acta de inscripción figura que «se practica la inscripción del exceso de cabida existente sobre la finca».

– La inscripción 3.^a de herencia describe nuevamente toda la finca, con la superficie resultante del exceso de cabida anteriormente practicado y con los mismos linderos que constaban en la inscripción 1.^a –en lo que interesa a este expediente, lindante al oeste con «cueva» en singular–, por constar de así expresados en la propia escritura de herencia.

– Por la 4.^a inscripción, se declaró la nulidad de la compraventa que motivó la inscripción segunda, ordenando su cancelación «solo en cuanto a la transmisión que la misma comprende, quedando vigente en cuanto al exceso de superficie inscrito por la misma» y la cancelación de la inscripción 3.^a «solo en cuanto a la mitad indivisa que el causante y su esposa habían adquirido por la anterior inscripción».

– Las posteriores inscripciones se remiten en cuanto a la descripción de la finca a la inscripción 3.^a

– No constan los datos catastrales de la finca ni se encuentra coordinada gráficamente con Catastro.

La parte recurrente considera que se ha producido un error material en la inscripción primera, por falta del registrador –que se ha arrastrado a las posteriores– y que, habiéndose aportado el título donde se comprueba dicho error, debe ser rectificado por el registrador conforme al artículo 213 de la Ley Hipotecaria.

El registrador rechaza la rectificación porque, a su juicio, lo que existe en este caso, es una posible inexactitud registral derivada de la existencia de un error en los títulos que han causado las inscripciones posteriores a la primera, por lo que la solución hay que buscarla en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, que se remite al consentimiento de todos los titulares registrales o a una resolución judicial obtenida en un procedimiento entablado contra los mismos.

Además, considera insuficiente el poder de doña M. G. V. para representar a su hermano en tanto que le faculta para actuar «solo y exclusivamente, con las fincas propiedad del poderdante» y la finca continúa inscrita –en cuanto a una mitad indivisa– a favor de los padres de ambos, sin que le conste al registrador la aceptación y partición de la herencia.

2. 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), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia.

A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto».

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.

En el presente supuesto, al practicarse la inscripción 1.^a de agrupación se incurrió en un error en el asiento por parte del Registro, pues, al transcribir la palabra «cuevas» del lindero oeste que figuraba en el título se hizo constar en la inscripción dicho término en singular «cueva», ocasionándose así una pequeña discordancia entre el título y la inscripción.

Ahora bien, dicho error debe reputarse material y no de concepto, porque permite afirmar que el error cometido no afecta al sentido general de la inscripción ni al de ninguno de sus conceptos.

Tratándose de un error en el asiento, el artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que el Registro se rectificará en la forma determinada en el título VII.

En este caso, el error podría haber sido rectificado en la primera inscripción por el registrador al confrontar el asiento con el título, conforme a lo establecido en el artículo 213 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, en el caso de este expediente se da la circunstancia de que se han practicado con posterioridad a la inscripción 1.^a otros asientos que han descrito nuevamente la finca (incluso se ha hecho constar un exceso de cabida), en los que consta el término «cueva» en singular, porque así figuraba en los títulos que motivaron dichas inscripciones posteriores, sin en que ninguno de ellos se haya subsanado el supuesto error.

Por tanto, lo que ahora sucede, como sostiene el registrador, es que se estaría en presencia de una posible inexactitud producida por un error en el título, al reflejar la inscripción el lindero que consta en el título por el que se practicó la inscripción y que el recurrente manifiesta que es erróneo.

Debe aplicarse por tanto el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

De acuerdo con dicho precepto, la rectificación requeriría en el presente supuesto el consentimiento de todos los titulares registrales de la finca, o una resolución judicial; lo cual no concurre en el este caso, puesto que la finca consta inscrita, además de a favor de los padres y abuelos de los recurrentes, a favor de doña M. V. G., doña I. A. V., doña M. D. A. V., doña C. A. V. y la mercantil «Widmark International 21, SL» que no han prestado su consentimiento, por lo que el defecto debe ser confirmado.

3. En cuanto a la suficiencia del poder de doña M. G. V., debe señalarse que se trata de un poder especial, en el que don J. M. G. V. faculta a su hermana para que «en relación, solo y exclusivamente, con las fincas propiedad del poderdante sitas en los

términos de Baza y Cúllar, ejercite y realice lo siguiente con plenitud de facultades: 1. Administrar dichos bienes inmuebles (...); 2. Comparecer ante toda clase de oficinas públicas y privadas (...), Registros (...), y en ellos promover, instar, seguir, contestar y terminar, como actor, solicitante, coadyuvante, requeridos, demandado, oponente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, actas, juicios, pretensiones, tramitaciones, excepciones, manifestaciones, reclamaciones, declaraciones, quejas y recursos (...).

A la vista de los términos del poder, debe confirmarse el defecto del registrador que considera insuficientes las facultades alegadas por doña M. G. V. para prestar el consentimiento a la rectificación en nombre de su hermano, en tanto que no ha quedado acreditado que el poderdante haya aceptado la herencia de sus padres y en consecuencia ostente titularidad alguna sobre la finca 21.861 de Baza. No puede tomarse en consideración el argumento de la recurrente, consistente en que la simple solicitud de rectificación material supone una aceptación tácita de la herencia, porque el poder en ningún caso le faculta para aceptar herencias en nombre de su hermano.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo y del Tribunal Supremo que los poderes han de ser interpretados en sentido estricto, y con sumo cuidado a fin de impedir que por averiguaciones más o menos aventuradas tenga lugar una extralimitación por parte del apoderado en las facultades que le han sido confiadas.

En el presente caso el poder es tajante al afirmar que las facultades concedidas lo son «en relación, solo y exclusivamente, con las fincas propiedad del poderdante» y la finca en cuestión todavía no es de su propiedad, pues incluso podría suceder que el citado don J. M. G. V. repudiase la herencia de sus padres o que no se adjudicara ningún derecho sobre esa finca.

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