



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 2 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cunit, por la que se suspende la inscripción de una solicitud de rectificación acompañada de certificación administrativa.**

(BOE de 23 de junio de 2016)

#### **SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Rectificación de inscripción. Solicitud como finca única del resultado de un proyecto de compensación para alcanzar la condición de parcela mínima. Intervención de los titulares registrales.** 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, por lo que interpretado a *sensu contrario*, si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la rectificación por el registrador. Sin embargo, en el caso, si bien de la certificación administrativa se infiere que la parcela debió inscribirse como una sola finca registral, ello debe venir acompañado de la expresión formal en dicho documento de que ese era el contenido propio del proyecto de compensación que causó las inscripciones discutidas y no el incorrectamente constatado registralmente, con las cuotas en proindiviso que han de corresponder a cada titular registral, también contenidas en el proyecto en el que aquellos tuvieron intervención y no fijadas nuevamente sin ella, pues en otro caso, no estaríamos propiamente ante un error de concepto al constatar registralmente el contenido del proyecto, sino ante una rectificación del propio proyecto que debe tramitarse por el cauce correspondiente y con intervención de los interesados. Al no resultar del expediente la causa de la eventual inexactitud, la rectificación tendrá lugar bien mediante la rectificación del proyecto de compensación, si el error se produjo en el mismo, bien mediante el procedimiento de rectificación por haberse cometido un error de concepto si la inexactitud se hubiera producido al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título alterando o variando su sentido; todo ello sin perjuicio de que puedan los titulares otorgar escritura pública por la que procedan a agrupar las fincas.

#### **PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 83, 86, 211 a 220, 258.3, 322, 324 y 326.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 434.

En el recurso interpuesto por doña C. M. V., en nombre y representación de «Cunitania, S.L.», de don J. M., don I. y doña L. M. M., de don J. M. y doña P. M. C., de don J. B. O. y de «Procunit, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cunit, doña Ana Isabel Coronado Corchón, por la que se suspende la inscripción de una solicitud de rectificación acompañada de certificación administrativa.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

## Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Cunit instancia acompañada de certificación administrativa, firmada electrónicamente en fecha de 19 de enero de 2016, por doña E. N. N., secretaria accidental del Ayuntamiento de Cunit, con el visto bueno de dona Montserrat Carreras García, alcaldesa-presidenta del citado Ayuntamiento, por la que se solicita la rectificación de la inscripción de tres fincas registrales. Dichas fincas constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Cunit como fincas independientes de 83,04, 19,96 y 140,69 metros cuadrados respectivamente, como resultantes de un proyecto de compensación, con sus respectivas superficies y linderos, descritas como parte de la parcela 177, las cuales constan inscritas en pleno dominio, a favor «Procunit, S.L.» la finca registral número 15.499, otra a favor de «Cunitania, S.L.», finca registral número 15.743, y a nombre de don I., don J. M. y doña M. L. M. M., una cuarta parte indivisa cada uno de ellos, y don J. y doña P. M. C., una cuarta parte indivisa, por mitad y proindiviso, de la finca registral número 15.841. Del certificado emitido por el Ayuntamiento de Cunit, la parcela 177 está situada en la manzana 5 del Plan Parcial, haciéndose constar que la citada parcela 177 solo puede estar inscrita como una única finca, ya que de otra forma no reuniría la condición de parcela mínima y no sería edificable. De dicho certificado resulta que los porcentajes que corresponden a cada uno de los titulares de las fincas registrales que forman la parcela 177: esto es, «Procunit, S.L.» el 34,761%, «Cunitania, S.L.» el 8,1907% y hermanos M. 57,7332%, si bien en este caso no se hace constar el porcentaje sobre el proindiviso que corresponde a cada uno de ellos.

II

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos de Identificación del Documento: Nombre autoridad: Ajuntament de Cunit Población autoridad: Cunit N.º: 2015-E-RC-16810 N.º entrada: 164 N.º asiento: 684 N.º Diario: 29 El documento calificado dentro del plazo legal, de conformidad con los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, fue presentado según resulta del cajetín de este Registro en el mismo. Hechos: Presentado escrito firmado electrónicamente en fecha 19 de enero de 2016, por Dona E. N. V., Secretaria accidental del Ajuntament de Cunit, con el visto bueno de Dona Montserrat Carreras García, Alcaldesa de la citada Corporación, en el que, la solicitud de Doña C. M. V. se solicita certificado por parte de l'Ajuntament en que se haga constar la circunstancia del porcentaje sobre el proindiviso de la parcela 177 del Proyecto de Compensación (...). Que consultados los datos obrantes en este Registro, existen tres fincas resultantes del Proyecto de Compensación (...), con sus respectivas superficies y linderos, descritas como parte de la citada parcela 177, las cuales constan inscritas en pleno dominio a favor de Procunit S.A. la registral 15499, a Cunitania, S.A. la finca registral 15743 y a Don I., Don J. M. y Doña M. L. M. M., una cuarta parte indivisa cada uno de ellos, y Don J. y Doña P. M. C., una cuarta parte indivisa por mitad y pro indiviso, de la finca registral 15841. Que del certificado emitido por el Ayuntamiento de Cunit, la parcela 177 está situada en la manzana 5 del Plan Parcial, haciéndose constar que efectivamente la parcela 177 solo puede estar inscrita como una única finca, ya que de otra forma no reuniría la condición de parcela mínima y no sería edificable. De dicho certificado resulta que los porcentajes que corresponden a cada uno de los titulares de las fincas registrales que forman la parcela 177: esto es Procunit, S.A., el 34,761%, Cunitania, S.A., el 8,1907% y hermanos M. 57,7332% si bien en este caso no se hace constar el porcentaje sobre el pro indiviso que corresponde a cada uno de ellos. No puede practicarse la inscripción por el



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

siguiente motivo: Debe otorgarse una escritura de rectificación en el sentido de hacerse constar que cada una de las fincas ya inscritas en este Registro, constituyen una única finca, con el porcentaje de proindiviso correspondiente a cada uno de los titulares, debiendo comparecer todos los interesados consintiendo en dicha rectificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 216 y 217 de la Ley Hipotecaria: «Artículo 216 L.H.: 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. Artículo 217 L.H.: 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 rectificaran sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene. En su virtud, Resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia del defecto mencionado. No precede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323,1º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...) Cunit, diez de febrero del año dos mil dieciséis La Registradora (firma ilegible), Fdo.: Ana Isabel Coronado Corchón».

### III

El día 10 de marzo de 2016, doña C. M. V., en nombre y representación de «Cunitania, S.L.», de don J. M., don I. y doña L. M. M., de don J. M. y doña P. M. C., de don J. B. O. y de «Procunit, S.L.», interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la base de los siguientes fundamentos de Derecho: «Se fundamenta la disconformidad de los recurrentes con la calificación negativa realizada en los siguientes preceptos, Primero.– De conformidad con el art. 54 del Reglamento Hipotecario que dice lo siguiente, en referencia a la inscripción de la parcela: (...) Y en virtud de lo expuesto, Solicito que se tenga por presentado en correcto tiempo y forma el recurso gubernativo contra la calificación negativa de rectificación de la inscripción correcta de las fincas 15.743, 15.841 y 15.499 de Cunit, descritas todas ellas como parcela 177 que tiene su origen en un Proyecto de Compensación, así como los documentos que lo acompañan y que tras los trámites oportunos se proceda a la modificación de la calificación visto lo expuesto y fundamentado anteriormente y se inscriba la finca con los coeficientes correspondientes a cada propietario».

### IV

La registradora emitió informe el día 18 de abril de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 66, 40, 82, 83, 86, 211 a 220, 258.3, 322, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 434 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 18 de marzo de 1994, 31 de marzo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero, 2 de marzo y 16 de junio de 2005, 16 de enero, 3 de abril, 21 de noviembre y 19 de diciembre de 2006, 3 de septiembre y 20 de octubre de 2008, 12 de marzo, 1 y 2 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 22 de agosto y 7 de septiembre de 2009, 3 y 7 de marzo, 13 de septiembre, 6 y 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 y 28 de enero, 10 de marzo, 16 de abril, 19 de julio, 17 y 20 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 18 de enero y 19 de octubre de 2013,



17 de febrero, 13 de marzo, 19 de mayo, 1 de agosto, 26 de septiembre, 14 de octubre, 24 de noviembre y 17 de diciembre de 2014 y 19 de enero, 27 de marzo, 15 de junio, 30 de julio y 15 de septiembre de 2015.

1. En el presente expediente se plantea la rectificación de la inscripción de tres fincas registrales.

Dichas fincas constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Cunit como fincas independientes resultantes de un proyecto de compensación, con sus respectivas superficies y linderos, descritas como parte de la parcela 177, las cuales constan inscritas en pleno dominio y en proindiviso a favor varios titulares registrales. La rectificación solicitada consiste en que la citada parcela 177 se inscriba como una única finca, ya que de otra forma no reuniría la condición de parcela mínima y no sería edificable, según resulta del certificado administrativo incorporado. De dicho certificado resulta además los porcentajes que corresponden a cada uno de los titulares de las fincas registrales, en estos términos: «Procunit, S.L.» el 34,761%, «Cunitania, S.L.» el 8,1907% y hermanos M. 57,7332%, si bien, en este caso no se hace constar el porcentaje sobre el proindiviso que corresponde a cada uno de ellos.

La registradora entiende exigible el otorgamiento de una escritura de rectificación en el sentido de hacerse constar que las fincas ya inscritas en este Registro, constituyen una única finca, con el porcentaje de proindiviso correspondiente a cada uno de los titulares, debiendo comparecer todos los interesados consintiendo en dicha rectificación.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

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

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. 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 contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. Ciertamente, 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 y Resolución de 9 de noviembre de 2009). 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 rectificarán 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 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que 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 cóncil 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». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria).



5. Sin embargo, si el error proviene de la tramitación de un expediente administrativo, tampoco procedería la rectificación del Registro por mera solicitud, sino que se precisaría rectificación del expediente administrativo que dio lugar a la certificación administrativa que sirvió de título inscribible. Como ha señalado este Centro Directivo de forma reiterada y constante (véanse Resoluciones de 27 de junio de 1989, 11 de enero de 1999 y demás expresadas en los «Vistos»), es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 Ley Hipotecaria). Es cierto que del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo –cfr. Resolución de 30 de julio de 2015–, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración es alterado (cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 109 de la nueva Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas. Manifestación concreta de esta posibilidad es la reflejada en el apartado 3 del artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en el que se contempla la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad «las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute», una vez aprobadas por el órgano urbanístico actuante, a través del procedimiento legalmente previsto.

6. En el presente supuesto, se justifica la procedencia de la rectificación, según el recurrente, en la forma errónea de practicar las inscripciones de fincas resultantes de un proyecto de compensación, pues si se procedió a inscribir la parcela 177 en tres fincas registrales independientes, a favor de sus respectivos titulares, lo correcto era la inscripción en una sola finca registral y en proindiviso a favor de esos mismos titulares, circunstancia que pretende acreditar mediante la certificación administrativa que se acompaña a la instancia de rectificación. Se trataría, de un supuesto de rectificación de error de concepto, tal y como ha sido definido con anterioridad, según lo expuesto por el recurrente.

Como se ha dicho, 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, por lo que interpretado a «sensu contrario», si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la rectificación por el registrador como señaló la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999.

Sin embargo, si bien de la certificación administrativa se infiere que la parcela debió inscribirse como una sola finca registral, ello debe venir acompañado de la expresión formal en dicho documento de que ese era el contenido propio del proyecto de compensación que causó las inscripciones discutidas y no el incorrectamente constatado registralmente, con las cuotas en proindiviso que han de corresponder a cada titular registral, también contenidas en el proyecto en el que aquellos tuvieron intervención y no fijadas nuevamente sin ella, pues en otro caso, no estaríamos propiamente ante un error de concepto al constatar registralmente el

**DEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

contenido del proyecto, sino ante una rectificación del propio proyecto que debe tramitarse por el cauce correspondiente y con intervención de los interesados.

Al no resultar del expediente la causa de la eventual inexactitud, la rectificación tendrá lugar bien mediante la rectificación del proyecto de compensación, si el error se produjo en el mismo, con los requisitos antes expuestos; bien mediante el procedimiento de rectificación por haberse cometido un error de concepto si la inexactitud se hubiera producido al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título alterando o variando su sentido, con los requisitos también antes expuestos; todo ello sin perjuicio de que puedan los titulares otorgar escritura pública por la que procedan a agrupar las fincas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de junio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado,  
Francisco Javier Gómez Gállego.