

NCR005495

**RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Elda n.º 1 a la inscripción de una escritura de compraventa.**

(BOE de 22 de noviembre de 2013)

## SUMARIO:

**Registro de la Propiedad. Vinculación «ob rem» de un derecho a una finca. Mención del derecho en la descripción de la finca pero sin inscribirlo como derecho independiente. Transmisibilidad.** *Presupuesto básico para la inscripción registral de la titularidad «ob rem» a través del acceso tabular del negocio por el que queda constituida, es la previa inscripción de las fincas a que afecte. La finca es el elemento primordial de nuestro sistema registral -de folio real-, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real. No sería admisible inscribir la vinculación «ob rem» sobre finca inscrita cuanto la otra finca vinculada no lo está, como no sería posible inscribir una servidumbre constituida sobre finca no inscrita aunque el predio dominante sí lo estuviese, ya que la referencia a la servidumbre, como cualidad de éste, se convertiría en una mera mención. En el título calificado no aparece delimitada la extensión y el contenido del pretendido derecho que podría encubrir una servidumbre predial, un derecho de aprovechamiento atípico, o tratarse de una verdadera vinculación «ob rem» respecto de la titularidad de otra finca, faltando por definir no sólo la relación física entre los inmuebles o correlación de destino, por su necesidad, utilidad o comodidad inclusive, que justifica la conexión de titularidades entre ellos, sino también, y en todo caso, la adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho que se pretende inscribir, imprescindible para su admisibilidad jurídica y, por tanto, para su inscripción registral. Así resulta con claridad de las exigencias derivadas del principio de especialidad registral.*

## PRECEPTOS:

[Código Civil, arts. 400 y 401.](#)

[Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 8, 9, 17, 20, 26, 27, 38, 40, 65, 243 y 326.](#)

[Decreto de 14 de febrero de 1947 \(Rgto. Hipotecario\), arts. 44 y 51.6.](#)

En el recurso interpuesto por don Germán A. N. contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Elda número 1, don José Ramón Alconchel Saiz-Pardo, a la inscripción de una escritura de compraventa.

## Hechos

I

Se presenta en el Registro de Elda una escritura otorgada el día 25 de febrero de 2013 ante el notario de Petrer, don José Ferreira Almodóvar, número 224 de protocolo, por la que doña Carmen A. N. vende a don Germán A. N. un derecho a una era de la que dice ser titular al serlo de la finca registral número 32.162. En unidad de acto, don Germán A.N. vincula el derecho a la era de pan trillar a otra finca, la número 5.049 de su propiedad.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Elda número 1 el día 13 de marzo de 2013, siendo objeto de la siguiente calificación: «Asiento 254/106.º Hechos.—Primero. El 13 de marzo de 2013 tuvo entrada en esta Oficina copia de la escritura autorizada por el Notario de Petrer, D. José Ferreira Almodóvar el 25 de febrero de 2.013, presentada por D. Germán A. N., a las 12 horas, con el número de entrada 461/2013, y el asiento de Diario arriba indicado. Segundo. En dicho documento, D. Germán A. N. compra, con confesión de privacidad de su cónyuge, a Dña Carmen A. N., el derecho a dos cuartas partes de una era, derecho que según el título se encuentra como anejo a una parcela de terreno en Petrer, finca registral 32.162, inscrita a nombre de la vendedora al folio 18 del tomo 2205, libro 557 de Petrer, inscripción 4.ª Sin embargo, no se concreta si dicha era se encuentra en el interior de dicha parcela, se encuentra

inscrita formando parte de otra finca registral o, si cabe, no se encuentra inmatriculada.–Segundo.–Según el Registro, la finca 32.162 de Petrer aparece inscrita a nombre de la vendedora, según la inscripción 4ª, al folio 18 del tomo 2205, libro 557 de Petrer, con la siguiente descripción: Rústica: dos jornales equivalentes a noventa y seis áreas y ocho centiáreas de tierra viña, en término de Petrer, partido de la Pedrera, que linda: norte: D. J. B. P., sur, Dña N. J. P.; este, D. J. B. P. B., y oeste, Dña E. P. P. En el título presentado causante de dicha inscripción, es decir, la escritura de herencia autorizada por el Notario de Elda D. Luis F. López Sanz por imposibilidad de su compañera de residencia Dña María Cristina López Esteve, el 15 de diciembre de 2011, se expresaba que la referida parcela tenía, como anejos, derechos a dos cuartas partes de una cueva albergue y de una era de pan trillar, pero los mismos, en el Acta de inscripción del referido asiento, fueron objeto de la siguiente calificación negativa que copiada literalmente dice: «En su virtud, inscribo el dominio de esta finca a favor de doña Carmen A. N., con carácter privativo, pero suspendo la inscripción respecto de las dos cuartas partes del derecho de una cueva albergue y una era de trillar por el defecto subsanable de falta de previa inscripción a favor de los transmitentes no cumpliéndose el principio de especialidad en orden a la determinación de la situación y linderos de las mismas y a la precisión de la naturaleza, especie y extensión de tales derechos.» Fundamentos de Derecho. 1) El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.» 2) El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establecen que «Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1.ª) La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que pretenda inscribirse, y su medida superficial, nombre y número si constaren del título.» Y el art.º 51 del Reglamento Hipotecario, en sus reglas 1.ª), 2.ª), 3.ª) y 4.ª), desarrolla más ampliamente esta exigencia. Y en base a ellos suspendo la inscripción del documento presentado por los siguientes defectos subsanables: 1) falta de previa inscripción del derecho a la era transmitido a favor de la vendedora; 2) no se cumple con el principio de especialidad en orden a la determinación de la situación y linderos de la era y a la precisión de la naturaleza, especie y extensión de tales derechos.» Contra esta calificación (...) Elda, a 16 de julio de 2013.–El registrador (firma ilegible y sello del Registro)».

### III

Mediante escrito, que tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Elda número 1 el día 14 de agosto de 2013, don Germán A. N. interpone recurso en el que solicita «la inscripción del derecho a la era, puesto que este derecho fue adjudicado, junto a la parcela correspondiente por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Elda/Autos de división de herencia 416-A/02, a Carmen A. N. como se puede comprobar con el cuaderno particional adjunto. La no inscripción de este derecho supone un agravio comparativo con respecto a otras fincas colindantes, en las que sí aparece inscrito tal derecho(finca de Petrer n.º 2158, tomo 202, libro 30, folio 115; finca de Petrer n.º 2157, tomo 202, libro 30, folio 108; finca de Petrer n.º 13442 tomo 1993, libro 471, folio 220). Todas estas fincas han sido objeto de varias inscripciones en este Registro, sin embargo, a ninguna de ellas le han suspendido tal derecho, siendo estas inscripciones posteriores a la aprobación de la Ley Hipotecaria y, por lo tanto a los arts. 20 y 9; y el art. 51 del Reglamento Hipotecario (reglas 1.ª a 4.ª). En base a estos arts. solicito la suspensión del derecho a la era de estas otras fincas, ya que esta discriminación es objeto de numerosos conflictos vecinales por el uso de dicha era».

### IV

El registrador de la Propiedad interino mantuvo la calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe preceptivo, el día 27 de agosto de 2013.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 400 y 401 del Código Civil.; 1, 8, 9, 17, 20, 26, 27, 38, 40, 65, 243 y 326 de la Ley Hipotecaria; 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de septiembre de 1982, 27 de mayo de 1988, 7 de enero de 1994, 4 de noviembre de 1997, 31 de mayo de 2005, 6 de abril de 2006, 2 de marzo, 26 de julio y 18 de octubre de 2007, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero, 1 y 16 de febrero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 26 de octubre y 23 de noviembre de 2012 y 15 de enero, 9 de febrero y 6 de septiembre de 2013.

1. Son circunstancias relevantes para la resolución del presente recurso las siguientes:

a) La finca registral número 33.162 del municipio de Petrer, del Registro de la Propiedad de Elda, tiene la siguiente descripción: «Rústica: dos jornales equivalentes a noventa y seis áreas y ocho centiáreas

de tierra viña, en término de Petrer, partido de la Pedrera, que linda: norte: D. J. B. P.; sur, Dña N. J. P.; este, D. J. B. P. B., y oeste, Dña E. P. P.». En todas las inscripciones de dicha finca se indicaba, después de la descripción, que «tiene derecho a dos cuartas partes de una cueva albergue y de una era de pan trillar», para después, a continuación del acta de inscripción, dejar constancia de la suspensión de la inscripción respecto a ese derecho.

b) En el título presentado se describe la referida finca 33.162, indicando, dentro de su descripción, que tiene los derechos reseñados, y se vende por doña Carmen A. N. a don Germán A. N. el derecho a la era de pan trillar para vincular el mismo a otra finca del comprador. A continuación, doña Carmen A. N. y don Germán A.N desvinculan de la finca 33.162 el referido derecho y lo vinculan a otra finca de la que es titular el comprador en los siguientes términos: «Tercera. Vinculación. Los otorgantes y por razón de esta transmisión, desvinculan de la primera finca descrita el referido derecho a la era de pan trillar, objeto de enajenación, vinculándolo a la segunda de las fincas descritas, propiedad del comprador...».

c) El registrador suspende la inscripción de la venta y de la desvinculación y posterior vinculación a otra finca del indicado derecho por dos motivos: primero, por falta de previa inscripción del derecho a la era transmitido a favor de la vendedora y, segundo, por no cumplirse el principio de especialidad en orden a la determinación de la situación y linderos de la era y a la precisión de la naturaleza, especie y extensión de tales derechos.

2. Conforme al párrafo primero del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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 (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011 y 23 de noviembre de 2012). Por ello, no pueden tenerse en cuenta para la resolución del presente recurso los documentos acompañados al escrito de interposición que no pudieron tenerse en cuenta en el momento de la calificación –títulos de que trae causa el derecho de la transmitente- (a mayor abundamiento se trata únicamente de meras fotocopias no autenticadas).

3. Entrando ya en el fondo del asunto varias son las cuestiones que plantea el mismo: 1.º) El valor jurídico que se pueda reconocer a la mera referencia en la descripción de una finca en un título que se presenta en el Registro a que la misma «tiene un derecho a una era de pan trillar», sin que ese derecho aparezca previamente inscrito como derecho independiente; 2.º) La viabilidad o no de la inscripción de la venta de este derecho en función de las exigencias que, en cuanto a su descripción y determinación de su alcance y contenido, impone el principio hipotecario de especialidad; 3.º) La admisibilidad de su desvinculación de la finca de la que en la actualidad se dice constituye un anejo, para ser vinculado a otra finca distinta del comprador; y, 4.º) Por último, la pretensión del recurrente, por vía de recurso, de la suspensión de la reseña que en la descripción de otras fincas inscritas se ha hecho de ese derecho. Por razones de la ordenación sistemática de la argumentación jurídica en que se ha de fundar la resolución del presente recurso, conviene comenzar por analizar la cuestión relativa a las operaciones de desvinculación y vinculación del «derecho a la era de pan trillar», determinando previamente su naturaleza a fin de fijar su régimen jurídico y, consiguientemente, los requisitos a que queda sujeto.

4. El régimen de la propiedad vigente en España, desde la promulgación del Código Civil, se caracteriza por establecer el principio de propiedad libre y plena, sin perjuicio de su función social, como base de un régimen de libre disposición de bienes y circulación de riqueza. Sin embargo, de ese principio de libre disposición de la propiedad se exceptúan los supuestos de la llamada titularidad «ob rem». Existe vinculación «ob rem» entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982).

Esto supone que en los casos de titularidad «ob rem» se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación. Dado el carácter de excepción que presenta este vínculo, en la medida en que restringe el principio de libre disposición, es necesario que concurra una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio, como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo antes citada. Aclara esta misma Resolución, en cuanto a las características de conexión entre las fincas, que «la relación física entre los inmuebles o correlación de destino, por su necesidad, utilidad o comodidad inclusive, justifica la conexión de titularidades entre ellos, y aunque las fincas no estén consideradas en un mismo plano, ya que por su importancia y respectivo destino una esté al servicio de la otra, lo mismo sucederá con la titularidad de los derechos sobre una y otra».

Los supuestos más frecuentes de titularidad o vinculación «ob rem» en la actualidad (al margen del caso de las servidumbres prediales) se presentan en el ámbito de la propiedad horizontal, especialmente

respecto de los elementos procomunales y los garajes en relación con las viviendas, pero no son exclusivas de tal ámbito, pudiendo cumplir su función institucional en el ámbito de las fincas y explotaciones rústicas, como es el caso a que se refiere el presente expediente. Las operaciones de desvinculación y vinculación del derecho de era de pan trillar formalizadas en la escritura calificada, como consecuencia de su venta independiente de la finca a que la que estaba originariamente conectada, parece responder, por tanto, a la existencia de una conexión «ob rem» que, en consecuencia, sería inscribible siempre que se diesen las condiciones y requisitos necesarios para la constancia registral de las mismas con tal carácter de titularidades «ob rem». La venta del derecho a la era sería consecuencia obligada del régimen jurídico propio de este tipo de titularidades en que se impone un régimen jurídico de vinculación entre fincas que determina la necesaria transmisión conjunta y simultánea de las fincas vinculadas a un mismo adquirente.

5. Presupuesto básico para la inscripción registral de la titularidad «ob rem» a través del acceso tabular del negocio por el que queda constituida, es la previa inscripción de las fincas a que afecte. La finca es el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario). No sería admisible inscribir la vinculación «ob rem» sobre finca inscrita cuanto la otra finca vinculada no lo está, como no sería posible inscribir una servidumbre constituida sobre finca no inscrita aunque el predio dominante sí lo estuviese, ya que la referencia a la servidumbre, como cualidad de éste, se convertiría en una mera mención.

6. Dispone el artículo 29 de la Ley Hipotecaria que «la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial». Queda claro pues que, a los efectos de la protección que dispensa el Registro de la Propiedad, la simple mención, indicación o reseña de derechos que, por su naturaleza, podrían ser inscritos separadamente no ha de tener trascendencia alguna; de ahí que disponga el artículo 98 de la misma Ley que las menciones no tendrán la consideración de gravámenes y serán canceladas por el registrador a instancia de parte interesada; cancelación que, a su vez, se encuentra enormemente facilitada por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, que, a los efectos del cumplimiento del principio de rogación, entiende prestada la conformidad del interesado cuando se solicita una certificación o cuando se presenta algún documento a inscripción sobre la finca registral en la que conste la mención, disponiendo al efecto que las menciones (además de los derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas) y cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y que «a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado».

La proscripción registral de las menciones está, por tanto, claramente asentada en la Ley. El empeño del legislador en su eliminación, con el fin de dar mayor precisión a los asientos registrales y, por ende, a la protección que dispensa el Registro, experimentó un decidido impulso con la reforma hipotecaria de 1944, y así ya lo puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 27 de marzo de 1947. El problema radica en determinar cuándo nos encontramos ante una verdadera mención registral, dada la multiplicidad de casos que pueden darse en la práctica, lo cual impide que puedan darse reglas generales al respecto, y que haya de estarse a cada supuesto concreto para determinar el alcance del dato, referencia o mención que plantea la controversia.

En el caso que nos ocupa, la simple indicación que en la descripción de la finca se hace en el título presentado a que tiene «derecho a la era de pan trillar», en caso de pasar a la inscripción de dicho título, constituiría una mera mención de un derecho en el sentido técnico-hipotecario antes expuesto. Como ha indicado este Centro Directivo el concepto de mención se extiende no sólo a cargas o gravámenes sino también al dominio. En el caso que nos ocupa es clara esta conclusión por varios motivos: 1.º) porque tal derecho no aparece inscrito; 2.º) porque en el título presentado no se constituye; 3.º) porque el objeto de la misma no aparece identificado; y, 4.º) porque, no tratándose de un derecho nominado o típico, en cuyo caso su mera denominación basta para identificarlo en su configuración básica fijada por la Ley, en el presente caso («derecho a la era de pan trillar») falta la determinación de su contenido y alcance o, en la terminología de la regla 2.ª del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, su «naturaleza, extensión y condiciones», exigencias ineludibles impuestas por el principio hipotecario de especialidad.

En consecuencia, tampoco se puede tener certeza de que el citado derecho reúna los requisitos para la admisión de derechos reales atípicos conforme a la doctrina del «numerus apertus» (cfr. artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), pues si bien no puede existir ningún obstáculo para que la autonomía de la voluntad pueda adaptar los derechos ya tipificados a las exigencias de la realidad económica y social, ello es así siempre y cuando se respeten las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado (cfr. Resoluciones de 14 de junio de 2010 y 8 de junio de 2011, entre otras muchas).

7. Las consideraciones anteriores conducen igualmente a la conclusión de que no se han respetado las exigencias derivadas del principio registral de especialidad. En efecto, en el título calificado no aparece delimitada la extensión y el contenido del pretendido derecho que podría encubrir una servidumbre predial, un derecho de aprovechamiento atípico, o tratarse, como antes se dijo, de una verdadera vinculación «ob rem» respecto de la titularidad de otra finca, faltando por definir no sólo la relación física entre los inmuebles o correlación de destino, por su necesidad, utilidad o comodidad inclusive, que justifica la conexión de titularidades entre ellos (a que se refiere la Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982, antes citada), sino también, y en todo caso, la adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho (a la era de pan trillar) que se pretende inscribir, imprescindible para su admisibilidad jurídica y, por tanto, para su inscripción registral. Así resulta con claridad de las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, que en esta materia tienen su plasmación normativa en la regla 1ª del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1.ª La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles [objeto de la inscripción, o] a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título».

Esta identificación y descripción de la finca objeto del reiterado derecho de era es esencial, puesto que, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 14 de mayo de 1984, y de acuerdo con el artículo 13 de la Ley Hipotecaria, los derechos reales limitativos y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, habrán de hacerse constar, para que surta efectos contra terceros, en la inscripción de la parcela que soporta el gravamen impuesto; sin perjuicio de que, además, si así se solicita, se haga constar igualmente, tratándose de servidumbres reales, como cualidad del predio dominante. Siendo así que en el presente caso no se cumple el requisito de la inscripción del derecho, carga o limitación en que se traduce el reiterado «derecho de era de pan trillar» en la finca que lo soporta, sencillamente porque no resulta identificada en el título.

En el caso de que el «derecho a la era» fuese un derecho real pleno y no limitado, resulta igualmente imprescindible la identificación de la finca que constituye su objeto. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 1 de abril de 2013, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994, «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

Recuérdese que en relación con las fincas registrales la Ley Hipotecaria adopta el criterio de llevar los Registros por fincas, abriendo un registro particular o folio registral destinado a concentrar el completo historial jurídico de cada finca inmatriculada. Es el denominado sistema de «folio real» que impone el artículo 243 de la Ley Hipotecaria. El artículo 7 de la misma Ley, por su parte, dispone que «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la propiedad será de dominio», y el artículo 8, párrafo primero, añade que «cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo». La finalidad de este sistema de concentración del historial jurídico de cada finca ya lo explicaba la antigua Resolución de este Centro Directivo de 11 de abril de 1928 al señalar que las exigencias del Registro de la Propiedad, derivadas del principio de publicidad, determinan que «cada finca o entidad hipotecaria aparezca inscrita bajo folio y número especial con objeto de que las terceras personas a quienes la inscripción interese sepan dónde han de encontrar cuanto al inmueble haga relación y cuanto defina su situación jurídica, sin temor a las limitaciones consignadas en otros asientos diferentes». Por tanto, la inscripción del debatido derecho a la era pasa por la previa inmatriculación de la finca que constituya su objeto, como finca independiente, o como parte de una única finca registral especial integrada por distintas porciones, incluso no colindantes, que formen una unidad económica o de explotación (en la forma autorizada por los artículos 8 de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento), o, en caso de que tal inmatriculación ya exista, por la previa acreditación del cumplimiento del requisito del tracto sucesivo por ser el disponente del derecho su actual titular registral (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Ninguno de estos requisitos aparece cumplido en el presente caso, lo que lleva a la necesaria confirmación de la calificación recurrida.

8. Por último, la pretensión del recurrente de «suspender» la inscripción del derecho a la era en otras fincas inscritas, es pretensión ajena a aquellas que por razón de su naturaleza pueden ser objeto del recurso, por aplicación del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya indicado. Verificada una inscripción la misma está bajo la salvaguardia de los tribunales y produce sus efectos mientras no se declare su inexactitud.

En efecto, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 9 de febrero de 2013), el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el recurso debe recaer exclusivamente sobre cuestiones que se relacionen directamente e inmediatamente con la calificación del

registrador, y el artículo 1 de la citada Ley determina que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales. Por ello sólo pueden ser objeto de recurso la nota de calificación de los registradores, pero no los asientos ya practicados. Así resulta del hecho de que, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40, «in fine», de la Ley Hipotecaria). En este sentido, este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resoluciones citadas en los "Vistos", entre muchas otras) que el recurso a esta Dirección General sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias del asiento solicitado. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento; por ello, admitirse por esta Dirección General la rectificación de errores que pretende la anulación de un asiento, sería lo mismo que admitir el recurso contra una inscripción realizada.

Y todo ello sin perjuicio de que, en su caso, pueda aplicarse a los supuestos a los que se refiere el escrito del recurso el régimen sobre cancelación de menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, antes examinado, extremo sobre el que, dada la limitación objetiva del recurso en los términos señalados, ahora no cabe prejuzgar.

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

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, 28 de octubre de 2013. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.