



---

# Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

## La rectificación de los errores registrales: artículos 211 a 220 LH

Presentado por:

***Marta Cermeño Valentí***

Tutelado por:

***Andrés Domínguez Luelmo***

*Valladolid, 05 de octubre de 2020*

## INDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	2
2.	INPUT.....	3
3.	PALABRAS CLAVE .....	4
4.	INEXACTITUD REGISTRAL. ARTÍCULO 39 LH.....	5
4.1.	CONCEPTO.....	5
4.2.	CAUSAS DE LA INEXACTITUD REGISTRAL.....	7
5.	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. ARTÍCULO 40 LH.....	11
5.2.	EFFECTOS DE LA RECTIFICACIÓN .....	16
6.	RECTIFICACIÓN DE LOS ERRORES EN LOS ASIENTOS.....	19
6.1.	ARTÍCULO 211 LH.....	19
6.1.1.	Resoluciones de la DGRN .....	20
6.2.	ARTÍCULO 212 LH .....	22
6.2.1.	Resoluciones de la DGRN .....	23
6.3.	ARTÍCULO 213 LH .....	25
6.4.	ARTÍCULO 214 LH .....	29
6.4.1.	Resoluciones de la DGRN .....	31
6.5.	ARTÍCULO 215 LH .....	31
6.6.	ARTÍCULO 216 LH .....	32
6.6.1.	Resoluciones de la DGRN .....	33
6.7.	ARTICULO 217 LH .....	34
6.7.1	STS de 28 de febrero de 1999 .....	36
6.8.	ARTÍCULO 218 LH .....	38
6.8.1.	Resolución de la DGRN.....	38
6.9.	ARTÍCULO 219 LH .....	39
6.9.1.	Resoluciones de la DGRN .....	41
6.10.	ARTÍCULO 220 LH.....	42
6.10.1.	Resoluciones de la DGRN .....	43
7.	CONCLUSIONES .....	45
8.	BIBLIOGRAFÍA.....	47
9.	WEBGRAFÍA.....	50

## 1. INTRODUCCIÓN

*La inexactitud registral constituye un supuesto en el que se pone a prueba la virtualidad o energía jurídica del sistema inmobiliario registral adoptado por las distintas legislaciones positivas.* Estas palabras de Roca Sastre muestran la necesidad de los artículos a analizar en este Trabajo de Fin de Grado, artículos 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, recogidos en su Título VII.

La Ley Hipotecaria regula en los diez artículos mencionados el modo en que se puede alcanzar la exactitud del Registro de la Propiedad con la realidad extrajurídica cuando previamente ha habido una serie de errores sobre los asientos, bien debido a una confusión por parte del registrador o bien como consecuencia de una equivocación en el título presentado. El derecho hipotecario clasifica estos errores en dos tipos: errores materiales, regulados en los artículos 212 a 214 de la Ley Hipotecaria; y errores de concepto, recogidos en los artículos 215 a 220 de la misma ley.

Para alcanzar la exactitud en el Registro, a través de los artículos a analizar, se precisa llevar a cabo la acción de rectificación, la cual se encuentra caracterizada por una serie de límites como consecuencia de la interpretación que la doctrina desarrolla sobre el término *inexactitud del Registro*. De tal manera que, la doctrina establece que la inexactitud registral únicamente puede aplicarse a los derechos reales inscribibles, excluyéndose los derechos personales y las posibles circunstancias de hecho.

El estudio de los artículos 211 a 220 de la Ley Hipotecaria que se realiza en este trabajo se ha llevado a cabo gracias a los manuales de Derecho Civil que se ocupan de examinar y comentar cada uno de ellos y a las resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado. Destacando de todo ello, la obra de A. Domínguez Luelmo en el libro “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, la cual ha sido la base fundamental de este Trabajo.

## **2. INPUT**

Registry inaccuracy set up a case, which try out the virtuality or legal energy of the registry real estate system which is adopted by many positive legislations. These sentence said by Roca Sastre notice the necessity of analyze many articles in that Final Degree Project, articles 211 to 220 of the Mortgage Law, included in Title VII.

The Mortgage Law regulates in the ten articles mentioned the way to achieve the accuracy of the Property Registry, that is with the extra-legal reality, when a series of errors about entries previously. It could be due to a confusion or as a consequence of a mistake in the presented title. The mortgage law classifies these errors in two types: the first are material errors, which are regulated in articles 212 to 214 of Mortgage law and the second are concept errors, which are collected in articles 215 to 220 of the same law.

To achieve the accuracy in the Registry, through the articles, it is necessary to carry out a rectification. It is characterized by limits, as a consequence of an interpretation of the doctrine which develops about the term inaccuracy of the registry. For that reason, the doctrine establishes that the inaccuracy of registry only could be applied in inscribable real rights. It excludes personal rights and factual circumstances.

The study of articles 211 to 220 of the Mortgage Law that is carried out in this work has been carried out with the Civil Law manuals, which examines on each one of them. In addition it is carried by the General Directorate of Registries and Notaries' resolutions. It could be highlight A. Dominguez Luelmo's book called "Comments on the Mortgage Law", a fundamental pillar of this Project.

### **3. PALABRAS CLAVE**

**LH: Ley Hipotecaria.**

**RH: Reglamento Hipotecario.**

**BOP: Boletín Oficial de la provincia.**

**STS: Sentencia del Tribunal Supremo.**

**RP: Registro de la Propiedad.**

**DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado.**

**AP: Audiencia Provincial.**

**JPI: Juzgado de Primera Instancia.**

#### 4. INEXACTITUD REGISTRAL. ARTÍCULO 39 LH.

El término inexactitud registral está presente en el contenido de los libros del Registro de la Propiedad cuando éstos manifiestan una situación jurídica que difiere completamente de la realidad jurídica. La Ley Hipotecaria en su artículo 39 facilita un concepto más preciso sobre esta falta de exactitud en el Registro y establece que *por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica registral*.

##### 4.1. CONCEPTO

Es en el año 1944, a través de la Ley de 30 de diciembre sobre Reforma de la ley Hipotecaria<sup>1</sup>, cuando surge por primera vez el término de inexactitud registral. La mencionada Ley regulaba en su artículo 32 un concepto de inexactitud registral que comprendía *toda discordancia que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral*. En la actualidad el reflejo de ese artículo se encuentra presente en el Texto Refundido vigente de 1946, en concreto su artículo 39.

Si se analizan las dos definiciones de inexactitud recogidas en la Ley de 1944 y 1946 se puede apreciar que el concepto que se adopta de inexactitud registral es prácticamente idéntico en ambas, sino fuera porque en un primer momento se emplea el término “discordancia” mientras que para la LH de 1946 se dispone en su lugar de la expresión “desacuerdo”. Esta idea de equiparar la inexactitud y discordancia, a efecto registrales, ha suscitado a lo largo del tiempo una gran controversia en la doctrina.

Para una serie de juristas como Chico y Ortiz y Roca Sastre el concepto de discordancia resulta más amplio que el de inexactitud, debido a que esta última *tiene en cuenta la divergencia entre el Registro y los derechos reales inscribibles, quedando al margen de ella las posibles circunstancias de hecho, mientras que la discordancia también tiene en cuenta tales circunstancias*<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>El concepto de inexactitud del Registro, íntimamente enlazado con los principios de legitimación y fe pública, no había sido formulado en la legislación vigente; si bien regulábanse en ella diversos supuestos, se carecía de una concreción unitaria del concepto y de sus efectos. De este modo la parte expositiva de la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944 deja ver que por primera vez se introduce en el Derecho español la concepción de inexactitud registral.

<sup>2</sup>RODRÍGUEZ OTERO Lino. (2016): Elementos de Derecho Hipotecario, Wolters Kluwer, p.783

Rodríguez Otero manifiesta también su animadversión ante la idea de que discordancia e inexactitud puedan tomarse como sinónimos al deducir que mientras que la discordancia puede aplicarse tanto a las fincas inscritas como a las no inscritas no ocurre lo mismo con la inexactitud, debido a que esta última únicamente puede hacer referencia a las fincas inscritas.

Esta divergencia entre conceptos es apreciable también en la propia LH, debido a que por un lado se regula la inexactitud en el Título II (artículos 39 y 40) y, por otro lado, la concordancia en el Título VI bajo el nombre de “De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica” (artículos 198 y ss.). Así, en su artículo 39 la LH indica que el término inexactitud va en relación a los derechos inscribibles, mientras que en el artículo 198 de la misma se establece que la concordancia se puede llevar a efecto mediante la inscripción de mejoras incorporadas a la finca, la inmatriculación de fincas, la reanudación de tracto sucesivo interrumpido y otras materias.

La doctrina ha realizado también una distinción importante de los dos términos, inexactitud y discordancia, en lo que se refiere a la irregularidad y el carácter incompleto del Registro. En primer lugar, Lacruz Berdejo manifiesta que la irregularidad de los asientos es un reflejo de que existe algún defecto en el proceso de inscripción o en el asiento practicado, siendo de este modo totalmente independiente de su concordancia o discordancia con las titularidades materiales. De tal manera que, de los posibles defectos en los asientos unos pueden implicar inexactitud registral y otros, sin embargo, no.

En segundo lugar, son Rodríguez Otero y Puig Brutau quienes exponen la distinción entre los conceptos de exactitud y concordancia con el de carácter incompleto del Registro. Ambos sostienen que el Registro de la Propiedad es incompleto cuando no comprende la totalidad de las fincas físicas existentes, sin embargo, esto no indica que el hecho de que no se haya realizado una primera inscripción en el Registro se califique a la situación de inexactitud registral, debido a que, en este caso, el Registro sería incompleto, pero no podría hablarse con propiedad de que fuera inexacto<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> RODRÍGUEZ OTERO Lino. (2016): Elementos de Derecho Hipotecario, Wolters Kluwer, p.784.

Por último, la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944 establece tres elementos más que comprende la inexactitud: el titular registral, los derechos reales o personales inscribibles y el título que motivo el asiento. Estos tres elementos se deducen de la Ley de 1944 cuando menciona que *no afectaran a la exactitud de los asientos los derechos no protegidos por la fe pública, ni aquellos otros cuya registración no se considera necesaria por razones o por su intrínseca exteriorización*. De tal manera que, la inexactitud registral hace referencia al contenido del Registro que está protegido por la fe pública registral.

En resumen, de todo lo expuesto por la doctrina se podría entender que, a efectos registrales, el concepto de discordancia abarca un sentido más amplio que el de inexactitud. En el campo de la inexactitud únicamente han de incluirse los derechos reales inscribibles, quedando al margen todo lo referente a los derechos personales, los datos registrales de mero hecho, los relativos al estado civil de las personas y los derechos que no precisan de registración.

#### **4.2. CAUSAS DE LA INEXACTITUD REGISTRAL**

Las causas que originan un desacuerdo entre el contenido del Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral han sido analizadas desde distintos puntos de vista por un número relevante de civilistas.

En primer lugar, Roca Sastre<sup>4</sup> realiza una clasificación de las causas que originan la inexactitud registral en el derecho español a efectos de la fe pública del Registro. Es decir, estableciendo la presunción favorable de que el Registro es exacto e íntegro a favor del titular o titulares que tengan la consideración de terceros, siempre que éstos no conozcan la inexactitud del Registro, tal y como se recoge en el artículo 34 de la LH. Para ello distingue tres estados importantes en los cuales se encuentran los títulos, derechos reales o titularidades inscritas: existen en la realidad jurídica extrarregistral; no existen en la realidad jurídica extrarregistral; y existen, pero con amenaza de extinción y posteriormente se convierte en efectiva tal amenaza.

---

4 ROCA SASTRE Ramón María., ROCA SASTRE Luis y BERNÁ I XIRGO Joan. (2009): Derecho hipotecario, Tomo IV. Bosch, p.13

El primero de los escenarios contemplado por Roca Sastre donde los derechos inscribibles están presentes en la realidad jurídica extrarregistral y en desacuerdo con lo establecido en el Registro surgiría por tres posibles circunstancias:

- 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, como bien expresa Roca Sastre en sus obras sobre derecho hipotecario, existe una *defectuosidad* al redactarse el asiento que provoca la inexactitud del asiento.
- No ha existido ningún acceso registral del título o derecho, es decir, que nunca se ha inscrito en el Registro. Se trata de un supuesto en el que bien por un retraso o por un descuido no se ha procedido a la constatación en el Registro del título o derecho. En este caso Roca Sastre habla de inexactitud registral como consecuencia de *una no publicación de una mutación jurídico-real producida extrarregistralmente*.
- El asiento donde el título o derecho estaba inscrito o registrado ha sido cancelado.
- En este último caso, donde el título inscribible o el derecho registrable existen en la realidad jurídica extrarregistral Roca Sastre hace mención a la posibilidad de que se produzca *una cancelación indebida o querida unilateralmente y sin expresión de causa por el titular registral*.

En segundo lugar, Roca Sastre sugiere como causa de la inexactitud registral un escenario totalmente opuesto al anterior. Contemplando ahora la posibilidad de que ese título inscrito o derecho real no existan en la realidad jurídica extrarregistral, debido principalmente a dos motivos: falsedad o extinción.

- En el primero de los casos Roca Sastre concibe la inexactitud en el hecho de que el título o derecho resulta falso, nulo o inexistente, debido a que en ellos existen una serie de *vicios que se han escapado del control de la calificación del Registrador*.
- Una segunda circunstancia vendría a ser cuando el título o derecho a pesar de haber existido en la realidad jurídica en el momento de su adquisición ya se habían

extinguido, bien por renuncia, rescisión, anulación, confiscación y una serie de acciones que el civilista interpreta como causas de que los *títulos y derechos sean derrumbados después de que fueran claudicantes potencialmente*.

Por último, Roca Sastre considera un escenario en el cual los títulos, derechos reales y titularidades existen, pero bajo una amenaza de extinción que finalmente con el tiempo deviene en efectiva. Estas amenazas pueden ser debidas a la anulación, resolución o revocación, entre otras muchas causas, que se producen en el título o derecho y que no recogen de forma explícita en el Registro una vez acontecidas.

No obstante, Roca Sastre no es el único autor que, como bien se ha indicado al inicio, ha justificado el origen de la inexactitud registral. Rodríguez Otero y Lacruz Berdejo han hecho un análisis de las causas de la inexactitud desde distintas perspectivas.

Rodríguez Otero<sup>5</sup> contempla cuatro posibles causas del posible desacuerdo entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. Dos de ellas presentan similitud con las expuestas por Roca Sastre. Al igual que este Rodríguez Otero considera que debido a los títulos que generaron los asientos pueden existir casos de nulidad o falsedad, es decir, que los títulos que se inscribieron no se correspondían con la realidad jurídica extrarregistral. También aprecia causas de inexactitud como consecuencia de errores cometidos en el asiento practicado, ya sean materiales o de concepto.

Por otro lado, se distingue de las circunstancias, que originan la inexactitud registral, formuladas por Roca Sastre en dos de ellas: al considerar que éstas pueden deberse al hecho de que los titulares registrales y reales no sean coincidentes, es decir, en esta ocasión el civilista se centra en la posibilidad que la causa de la inexactitud se encuentre en la persona que ostenta el título registral o derecho real y no en el propio título. En cuarto lugar, identifica también la posible causa de inexactitud en los derechos, cargas o gravámenes que pesan sobre los

---

<sup>5</sup> RODRÍGUEZ OTERO Lino. (2016): Elementos de Derecho Hipotecario, Wolters Kluwer, p.785

títulos inscribibles, es decir, nuevamente descarta el hecho de que las circunstancias que provocan el desacuerdo estén en el propio título.

Finalmente, el civilista Lacruz Berdejo distingue las causas que producen el desacuerdo entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral desde dos perspectivas<sup>6</sup>: en el momento que se produce una modificación en la realidad jurídica extrarregistral, pero el Registro permanece inalterado o cuando en el asiento se refleja un cambio real que no se ha producido o que se aparece de manera inexacta.

En el primer caso, Lacruz Berdejo denomina a este tipo de inexactitud como sobrevenida, la cual tiene lugar en el transcurso entre el que se produce el cambio real hasta que se realiza la inscripción del derecho real.

Por el contrario, denomina inexactitud originaria al desacuerdo existente como consecuencia de que en la inscripción realizada en el Registro se refleja un cambio real que no se ha llegado a producir.

---

<sup>6</sup> LACRUZ BERDEJO José Luis. (2010): Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Thomson Reuters, p. 347

## 5. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. ARTÍCULO 40 LH.

El artículo 40 LH recoge los distintos modos y medios de poner el Registro de acuerdo con la realidad jurídica y que, de este modo, no se imponga un contenido registral inexacto que resulte perjudicial para aquellos titulares de un derecho real inmobiliario que se ven privados de él por efecto de la fe pública del Registro. Esta privación se origina como consecuencia de reunir las circunstancias del 34 LH, es decir, *si el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para transmitirlos, será mantenido en su adquisición*. Por lo tanto, como bien señala Roca Sastre en su doctrina si el Registro inexacto vale como exacto en beneficio del tercero hipotecario esto supondrá un grave peligro para aquellas personas a las que aproveche la realidad jurídica extrarregistral<sup>7</sup>.

La Ley Hipotecaria dedica un artículo a la rectificación del Registro y poder, así, corregirse éste del modo más adecuado posible, el artículo 40 LH regula:

*La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:*

*a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.*

*b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.*

*c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.*

*d) 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.*

---

<sup>7</sup> ROCA SASTRE Ramón María., ROCA SASTRE Luis y BERNÁ I XIRGO Joan. (2009): Derecho hipotecario, Tomo IV. Bosch, p.16

*En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.*

*La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.*

*En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.*

De la lectura de este artículo se deduce, en un primer momento, que el desacuerdo entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral tiene su origen en dos fuentes: la inexactitud propiamente dicha y el error. El primer supuesto, inexactitud per se, contempla todos aquellos negocios jurídicos o modificaciones jurídicas que no han tenido acceso al Registro, es decir, que no existe ningún asiento que recoja la realidad jurídica. Mientras que, en el error sí que existe el asiento registral, pero este ha sido extendido erróneamente por defecto del título presentado o por la mala extracción del registrador. Estos errores se clasifican en errores de tipo material, cuando los derechos inscritos en el Registro y sus titulares no resultan alterados; y en errores de concepto cuando la rectificación de éstos genera una variación del contenido de los derechos inscritos.

Sin embargo, esta diferenciación entre inexactitud propiamente dicha y error no es la única que se ha extraído del artículo 40.

Como ya se ha indicado en el apartado anterior Lacruz Berdejo exponía los dos tipos de inexactitud latentes: sobrevenida y originaria. No obstante, no ha sido el único civilista que ha tenido en cuenta esta distinción de inexactitud, puesto que Rodríguez Otero <sup>8</sup> destaca, de forma reseñable, la inexactitud sobrevenida y originaria como supuestos en los que procedería la rectificación.

Los apartados a y b del artículo 40 LH recogen ambos el supuesto de inexactitud sobrevenida, es decir, se ha ocasionado una alteración jurídica que no ha sido plasmada aún en el Registro

---

<sup>8</sup> RODRÍGUEZ OTERO Lino. (2016): Elementos de Derecho Hipotecario, Wolters Kluwer, p.787

y las adquisiciones y extinciones producidas en la realidad extrarregistral no han accedido al Registro.

En el primero de los casos, artículo 40 a) LH la inexactitud resulta de la privación una relación jurídica inmobiliaria en el Registro. Lo que trata de manifestar este artículo es que el Registro era, en un principio, exacto, pero por una serie de motivos ha dejado de serlo. Para su adecuada corrección y modificación del contenido inexacto del Registro, la Ley regula tres medios rectificadores, recogidos en este mismo apartado a) del artículo 40.

El primero de ellos se da *por la toma de razón del título correspondiente, si hubiera lugar a ello*. De tal modo que, a través de la presentación del título en el Registro y la correspondiente anotación del asiento por el Registrador se produciría la rectificación registral.

Roca Sastre hace hincapié en la expresión “si hubiere lugar a ello” que aparece recogido en el artículo al considerar que no basta únicamente con la simple toma de razón del título por su forma y contenido, sino que se debe tener constancia, como establece el artículo 20 LH, de la inscripción y anotación previa del derecho de la persona que ha inscrito o anotado títulos por los que se declaran, transmite, gravan, modifican o extinguen el dominio o demás derechos reales sobre inmuebles<sup>9</sup>. También hace referencia a la necesidad de que el título de dominio o de otro derecho real sobre los bienes inmuebles debe estar debidamente inscrito o anotado, puesto que, sino no perjudicará al tercero, tal y como se recoge en el artículo 32 LH. Es decir, que si hay un sujeto que se ha anticipado a la inscripción del título antes que el perjudicado inicialmente, éste último no podrá efectuar ninguna medida rectificadora de la inexactitud registral.

El segundo de los métodos regulados en el apartado a) del artículo 40 LH para la rectificación del Registro es *la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley*, siendo de aplicación lo recogido en el Título VI de la LH sobre la concordancia del Registro y la realidad jurídica.

A tenor de este procedimiento de tracto sucesivo para llevar a cabo la rectificación se debe mencionar la resolución de 24 de enero de 1963 de la DGRN. Esta resolución describe el caso de Juan González, ciudadano de Granada, que compró dos casas sitas en la citada

---

<sup>9</sup> ROCA SASTRE Ramón María., ROCA SASTRE Luis y BERNÁ I XIRGO Joan. (2009): Derecho hipotecario, Tomo IV. Bosch, p.18

ciudad. Las dos casas se las adquirió a José López, quien previamente había comprado una de ellas a Emilia Andrés y Pedro Andrés y la otra a Antonia Rodríguez. Sin embargo, cuando Juan González adquirió ambas casas, los titulares que figuraban aún en el Registro eran los iniciales: Emilia, Pedro y Antonia. Para poder conseguir la rectificación registral, Juan González, demandó al señor José López y a los titulares registrales. El Juzgado municipal dictó sentencia accediendo a la pretensión del demandante y expidió mandamiento al registrador para que rectificase el Registro según los términos de la sentencia, inscribiendo a favor del demandante las fincas.

El Registrador calificó que no procedía llevar a cabo las inscripciones ordenadas por el Juez, por lo que se presentó el oportuno recurso ante la DGRN. La resolución de la DGRN lo que viene a decir es que al tratarse de *un titular del dominio de unos inmuebles adquiridos de personas que no aparece como propietario de las fincas en el Registro de la Propiedad por no haber tenido acceso alguna de las relaciones jurídicas intermedias, podría rectificarse el Registro y obtener la inscripción a su favor mediante la resolución judicial que así lo ordene, a que se refiere el número tres del artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria, acudiendo previamente a los procedimientos regulados en el artículo 200 b) de esa misma Ley, donde se regula el tracto sucesivo ininterrumpido.*

El último de los medios legales establecidos por el apartado a) del artículo 40 LH para la rectificación es *por resolución judicial, que así lo ordene*. Suele tratarse del último medio en llevarse a cabo y en este caso será el dictamen del tribunal correspondiente el que resuelva la petición de rectificación del Registro. A pesar de tratarse de una medida utilizada como último recurso, diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado han recogido que no existe un orden de prelación a la hora de llevar a cabo una de estas tres medidas de rectificación mencionadas, sino que *la enumeración del artículo 40 LH no indica preferencia, sino necesidad lógica de que unas cosas vayan detrás de otras*<sup>10</sup>.

El segundo supuesto de inexactitud sobrevenida se encuentra regulado en el apartado b) del artículo 40 y tiene lugar cuando se ha producido *la extinción de algún derecho inscrito o anotado*. Los medios de rectificación que recogidos por la Ley para este supuesto son dos: la cancelación y el procedimiento de liberación de cargas.

---

<sup>10</sup> Resolución de 24 de enero de 1963 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La cancelación del asiento es, según palabras de Roca Sastre, el medio más lógico para para restablecer la exactitud registral, siguiendo las indicaciones recogidas por el Título IV de la LH, *de la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas*, donde se enumeran los tipos de cancelación, totales o parciales, y los requisitos a cumplir para llevar a cabo éstas. Sin embargo, también es posible emplear como procedimiento rectificatorio el expediente de liberación de cargas y gravámenes, principalmente para un número elevado de derechos que aparezcan gravados con cargas o derechos que hayan quedado extinguidos, de forma legal, por prescripción, caducidad o no uso.

Los dos restantes apartados, c) y d), del artículo 40 de la LH son supuestos de rectificación por inexactitud originaria, es decir, lo que se ha denominado al inicio “error”, el asiento registral existe, pero muestra un cambio real que no ha tenido lugar en la realidad extrarregistral o que se manifiesta de manera inexacta.

El artículo 40 c) de la LH determina que cuando *la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII*. Más adelante se analizarán cada uno de los artículos recogidos en el Título VII, pero lo que el apartado c) viene básicamente a establecer cuando utiliza los términos de nulidad o error del asiento es que se trate de una defectuosidad producida por el Registro al extender el asiento.

Por último, 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 antes, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial*, así lo dispone el artículo 40 d) de la LH. En este supuesto se percibe una eficacia plena a la simple declaración unilateral de voluntad del titular del derecho para poder llevar a cabo la rectificación del Registro, en casos de inexactitud por una carencia de presupuestos legales indispensables para la validez y eficacia del título en cuestión.

Sin embargo, hay civilistas como Pedro de Pablo Contreras que se muestran reacios a esta afirmación, al discernir que este modo de entender el artículo 40 d) solo ocasiona problemas

y que *la rectificación debe realizarse a través de la toma de razón de un título nuevo, que carezca de los vicios del primero y, directa o indirectamente, los subsane*<sup>11</sup>

## 5.2. EFECTOS DE LA RECTIFICACIÓN

La rectificación o corrección del Registro produce esencialmente dos efectos: la extensión de un nuevo asiento, de rectificación, y la protección de terceros adquirentes.

Estos dos efectos han sido denominados de distintas formas por los civilistas. Rodríguez Otero considera que los supuestos de rectificación producen efectos formales y efectos materiales. Y, por otro lado, Roca Sastre califica a los resultados ocasionados de aplicar los medios de rectificación de efectos positivos y negativos. Designados de un modo u otro las consecuencias de la rectificación son, como se ha indicado, al inicio dos.

En primer lugar, cuando se realiza la rectificación del contenido inexacto del Registro tiene como efecto inmediato la extensión de un asiento de rectificación, bien se trate de un asiento de inscripción, de cancelación o de cualquier otra clase que proceda. De tal modo, que el error quede corregido y el contenido del Registro concuerde con la realidad jurídica extrarregistral.

En segundo lugar, las consecuencias materiales o negativas de la rectificación es que no producen efectos retroactivos, es decir, que no se actúa en perjuicio de terceros adquirentes protegidos por la fe pública, sino que el sistema registral español protege al adquirente o tercero. Así se recoge, principalmente, en el artículo 34 de la LH el principio de fe pública del Registro, donde se regula que *el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezcan con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro.*

---

<sup>11</sup> DE PABLO CONTRERAS, Pedro. Curso de Derecho Civil. Madrid : Colex, 2014

Sin embargo, no es el único precepto de la LH que estima como exacto el contenido inexacto del Registro en beneficio de un tercero hipotecario, puesto que el artículo 40 de la citada Ley recoge en su último párrafo que *en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto*, sirviendo de complemento al artículo 34 de la LH y facilitando la comprensión de su juego y ámbito. Entendiéndose de todo ello que, no importa el motivo que haya originado el desacuerdo existente entre el Registro y la realidad jurídica porque el tercero que haya adquirido de buena fe y a título oneroso de la persona que aparezca como titular en el Registro y, a su vez, haya realizado la correspondiente inscripción será considerado a todos los efectos como titular del derecho en los mismos términos en que el Registro publique la titularidad de su transferente.

El artículo 40 de la LH realiza un compendio de todos los supuestos de invalidez o ineficacia que protegen al tercero, pero la LH recoge circunstancias específicas en otros preceptos: el artículo 31 establece que *la nulidad de las inscripciones de que trata el artículo precedente, no perjudicará al derecho anteriormente adquirido por un tercero protegido con arreglo al artículo 34*, haciendo referencia a la nulidad de las inscripciones recogidas en los artículos 2 y 4 de la LH; el artículo 32 de la Ley normaliza la inoponibilidad de los títulos no inscritos, *los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero*; y el artículo 37 establece la protección frente al tercero respecto a las acciones rescisorias, revocatorias o resolutorias, exponiendo que *las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley*.

Se ha suscitado la cuestión de si frente a esta regla general de no perjuicio de los derechos adquiridos por tercero de buena fe existen o no excepciones. Autores como Lacruz Berdejo han concluido que *entre los diversos defectos de que puede adolecer un asiento, algunos, ab origine, le privan de valor en cuanto tal, le hacen inútil para publicar la titularidad que es su contenido, de modo que en tales casos no es aplicable la salvedad del artículo 31*<sup>12</sup>. Se trata de asientos donde se manifiestan de manera clara el vicio o defecto y, por lo tanto, no existe valor de publicidad en la inscripción. Lo que Lacruz Berdejo viene a decir es que el tercero no ha podido quedar engañado porque

---

<sup>12</sup> LACRUZ BERDEJO José Luis. (2010): Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Thomson Reuters, p. 351

el defecto en el asiento es incuestionable y denomina a esto *asientos sin valor señalativo*. Entrarían dentro de clasificación los siguientes supuestos:

- La inmatriculación de una finca en Registro no competente y la extensión de un asiento en folio distinto del que le corresponde.
- El asiento consignado en los libros contra las reglas de los artículos 17 y 20 de la LH, pues la comparación con los demás asientos denuncia su propia ineficacia.
- El asiento cuyo contenido no puede ser materia de inscripción, el cual no tiene ningún efecto hipotecario.
- La falta de expresión de las circunstancias que caracterizan el cambio real, de tal modo que no pueda identificarse.
- Aquellas deficiencias formales que denuncien claramente que no hay asiento en sentido legal.
- La nulidad del título inscrito que se deduzca de la propia inscripción o de los asientos antecedentes.

## 6. RECTIFICACIÓN DE LOS ERRORES EN LOS ASIENTOS

El Título VII de la LH se denomina “De la rectificación de los errores en los asientos” y comprende los artículos 211 a 220. En ellos se regula todo lo referido a los casos de rectificación del Registro debido a la inexactitud registral por nulidad o error de algún asiento. Es decir, que recoge todo el desarrollo regulado en el artículo 40 c) de la LH.

El análisis de todos y cada uno de los artículos del Título VII de la LH se debe realizar teniendo en cuenta también el RH, en concreto su Título Séptimo, el cual se designa del mismo modo que el Título de la LH, “De la rectificación de los errores en los asientos” y recoge los artículos 314 a 331 del RH.

También se debe tener presente a la hora de efectuar el examen minucioso de estos artículos las distintas resoluciones dictadas por la DGRN, donde se ocupan de dar a conocer supuestos donde son de aplicación los artículos referentes a la rectificación de los errores en los asientos. Por ello, para el estudio de los artículos se mencionan resoluciones con gran trascendencia para la doctrina, así como sentencias del Tribunal Supremo que también generan doctrina aplicable en otros casos.

### 6.1. ARTÍCULO 211 LH

El artículo 211 de la LH ordena que *los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo 40, podrán ser materiales o de concepto.*

Desde un primer momento este artículo determina que la cuestión a tratar son los errores recogidos por el apartado c), por lo tanto, la inexactitud registral propiamente dicha se queda al margen y, como se ha mencionado en epígrafes anteriores, se recogen por otros apartados del artículo 40.

El término de error ha sido analizado también por diferentes juristas, Roca Sastre concluyó que se emplea la expresión “errores en los asientos del Registro” para referirse a todos

aquellos defectos que adolecen los asientos registrales surgidos al practicarse o redactarse materialmente los mismos en el Registros de la Propiedad<sup>13</sup>.

El artículo 211 de la LH finaliza estableciendo que los errores podrán ser materiales o de concepto. La doctrina comprende a los errores materiales como simples despistes, al poner unas palabras por otras, pero sin alterar el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos, es decir, no se altera su contenido jurídico y su corrección no implica la modificación de las titularidades registrales. El Derecho hipotecario suizo denomina a este tipo de errores como “errores de pluma”.

Por otro lado, los errores de concepto vendrían a ser aquellos que ocasionan alteraciones de las titularidades registrales con su corrección, es decir, el caso contrario a los errores materiales.

Ambos tipos de errores son resultado, en ciertas ocasiones, de la mala praxis emprendida por el Registrador bien al extender el título o bien como consecuencia de arrastrar cargas de asientos anteriores a posteriores.

Sin embargo, los errores materiales o de concepto no son únicamente fruto de esa actuación incorrecta del Registrador, sino que también puede surgir por la defectuosa redacción del título presentado para su toma de razón, lo cual genera que al trasladarse se realice de un modo incompleto o incorrecto<sup>14</sup>. Si el error ha sido debido la mala redacción del título, bastará con la comprobación de los documentos legítimos y la correspondiente extensión del asiento a voluntad de los interesados, sin necesidad alguna de emplear los procedimientos recogidos por la Ley.

### **6.1.1. Resoluciones de la DGRN**

La diferencia existente entre los términos “error” e “inexactitud registral” se pone de manifiesto con total claridad en la resolución de 13 de octubre de 2009 de la DGRN. En ella se alude a la necesidad de llevar a cabo la rectificación del Registro de la propiedad Picassent

---

<sup>13</sup> ROCA SASTRE Ramón María., ROCA SASTRE Luis y BERNÁ I XIRGO Joan. (2009): Derecho hipotecario, Tomo IV. Bosch, p.32

<sup>14</sup> DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. Comentarios a Ley Hipotecaria. Segunda Edición. Aranzadi, 2016, p. 1688

puesto que las lindes descritas en él no coinciden con lo que aparece en el Catastro, alegando que se trata de un error en la descripción del Registro y presentando adhesiones en documentos privados sin firmas legitimadas ni ratificadas ante el Registrador. La DGRN aclara que existe error *cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en discordancias* y, por el contrario, existe inexactitud *cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral*.

En el caso que se presentaba se consideró que se trataba de una inexactitud, pero que no se había producido error alguno, puesto si bien es cierto que la descripción que se pretendía registrar si era totalmente coincidente con el Catastro, no se produjo discordancia alguna al trasladar en su momento al Registro los datos de la finca.

Por otro lado, un supuesto de mala redacción del título presentado es el mencionado en la resolución de la DGRN del 10 de marzo de 1978, la cual versa sobre el recurso presentado por un notario de Barcelona contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6 de la capital a inscribir una escritura de rectificación de inexactitud del título inscrito.

El título inscrito recogía la compra de un piso vivienda por un ciudadano rumano apátrida, casado y sometido al régimen de comunidad y adquisición matrimonial. Sin embargo, en el momento de la celebración del matrimonio en Rumania el sistema legal vigente era el régimen de separación de bienes y no el de adquisición de bienes como se plasmó en el asiento. Por ello, el notario insta la rectificación del asiento al discernir que existe una inexactitud entre lo recogido por el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. Mediante la justificación documental, el certificado que manifestaba que en Rumanía se aplicaba en el momento de la celebración del matrimonio el Régimen de separaciones de bienes la DGRN estima que no es necesario ni el consentimiento del titular, regulado por el apartado c) del artículo 40 de la LH, ni una resolución judicial, sino que el título ya inscrito y el acta presentada son suficientes para llevar a cabo la extensión de asiento rectificado, asiento que era indudablemente inexacto.

## 6.2. ARTÍCULO 212 LH

El primero de los artículos de la LH que menciona los errores materiales cometidos en los asientos registrales es el artículo 212 LH en el cual se regula que:

*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 los conceptos.*

El legislador trata de dar un concepto amplio de lo que vendría a ser un error material y marca desde un inicio la diferencia existente con los errores de concepto, al determinar cómo hecho trascendental para que sea considerado un error material la no alteración de los derechos inscritos en el Registro ni de sus titulares a pesar de que se escriban palabras inequívocas o se intercambien unas por otras. Este resultado tras la comisión del error es lo que le diferencia de los errores de concepto.

Otra cuestión reseñable es la no intencionalidad, es decir, lo que el legislador trata de expresar es que en el momento de extender el asiento no haya habido conciencia ni deseo del error que se estaba cometiendo, tanto por la parte que le corresponde al Registrador como a los titulares.

El hecho de que el Registrador extienda un asiento en folio de finca distinta a la que realmente pertenecía es consecuencia, principalmente, de dos motivos: en el momento de la extensión del asiento el Registrador cometió un error, sin intención alguna de ello; o porque el título presentado para su toma de razón es el que realmente comprende el error.

Según se trate de un motivo u otro la rectificación podrá llevarse a cabo por el Registrador, bajo su responsabilidad, o por el Registrador, pero con la participación de todos los que intervinieron en el asiento, bien mediante su consentimiento o bien a través de la presentación del título presentado inicialmente. Es decir, lo que viene a establecer el ordenamiento jurídico es que la labor de rectificación de los errores puede realizarse por el Registrador o no. Los casos en los que actúa el Registrador para rectificar los errores

cometidos son aquellos con los que cuenta con documentación suficiente por conservarla en el Registro o los que resultan de los asientos registrales. Y, por el contrario, el Registrador no puede rectificar aquellos asientos de los que no dispone de la documentación necesaria o por no resultar el error del mismo asiento que se pretenda rectificar u otros relacionados.

En el momento en que se aprecia un error material en un asiento registral se debe proceder a su rectificación. Los procedimientos de rectificación de este tipo de errores se encuentran regulados por los dos artículos siguientes, artículos 213 a 215 de la LH, y por el RH en sus artículos 314 a 320.

### **6.2.1. Resoluciones de la DGRN**

A través de resoluciones de la DGRN es posible constatar cada uno de estos “despistes” cometidos al extender los asientos.

La resolución de 10 de noviembre de 2003 manifiesta un supuesto en el que el Registrador escribió unas palabras por otras. En concreto, el error cometido por éste fue añadir palabras que no se hallaban en la escritura. Se trata de un recurso interpuesto por la Comunidad del Edificio Alacant I, de Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad a subsanar determinados errores de una inscripción ya práctica. Los antecedentes de hecho resultan del error cometido por el Registrador cuando al practicar la inscripción de las cuotas de los gastos, tanto de ascensor como de escalera, de la comunidad añadió la expresión “todas por ciento”, que no figuraba en la escritura presentada. Esto ocasionó que los copropietarios de la comunidad entendieran que su participación en los gastos de comunidad no era de una centésima, es decir, 0.01 del total o 1%, sino de una centésima por ciento.

De todo ello se concluye que el Registrador sin intención alguna añadió palabras que no aparecían recogidas en la escritura, pero sin modificar el derecho inscrito ni a sus titulares, ya que las cuotas atribuidas sumaban cien según la primera de las interpretaciones expuestas.

Otra resolución de la DGRN que refleja un error material regulado en este artículo 211, producido por la equivocación de las cantidades al copiarlas al título, es la resolución de 12 de marzo de 2001, recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pamplona contra la

negativa de la Registradora de la Propiedad a inscribir una escritura de compraventa. En esta resolución se expone el caso de la venta de una finca urbana, la cual se inscribe en el Registro y se hace constar que su precio de venta es de 3.500.000 pesetas, cuando en realidad el precio total eran 13.500.000, padeciendo así un error en el precio. Este error involuntario se produjo por el Notario, puesto que el autorizó la escritura. Sin embargo, la DGRN entendió que se trataba tanto de un error en el documento como de la inscripción registral, esta última llevada a cabo por el Registrador, quien debería haber estudiado y analizado los documentos de compraventa y haberse percatado del error latente.

Por otro lado, existen resoluciones de la DGRN que muestran la diferencia existente entre la denominada inexactitud propiamente dicha y los errores cometidos por “despistes”. Se trata del caso de la resolución de 4 de septiembre de 2019 de la DGRN, recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid nº38. En esta resolución la registradora deja claro cual es la diferencia entre inexactitud registral y error material: *cuando la inexactitud proviene del título, su rectificación es la prevista en el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y la forma de salvarla es la misma que la de los errores de concepto que no resultan claramente de los libros, es decir, consentimiento del titular o resolución judicial.*

Para situarnos en el caso, se trata de un recurso interpuesto por un sujeto contra la calificación de la registradora que suspendía la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca por medio de instancia privada. El sujeto afirmaba que existía un error material en la superficie de la finca registral número 76.171 del Registro de la Propiedad de Madrid número 38, sin aportar en ningún momento el título que motivó la inscripción. Sin embargo, la DGRN desmonta esta afirmación al llegar a la conclusión de que en el Registro se plasmó el contenido del título de manera correcta en el momento de la inscripción. Por lo tanto, no existiría ningún error material, sino que se estaría en presencia de una posible inexactitud producida por un error en el título. El error material hubiera surgido si en algún momento el registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en el documento que se emplea para la inscripción hubiera incurrido en alguna equivocación de tipo material.

De tal manera que, la DGRN determinó que *no hubo un error al practicar la inscripción pues ésta recogía la misma superficie que el título que la motivo. La inexactitud por tanto provendría de un pretendido error en el título, supuesto al que se refiere el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.*

### 6.3. ARTÍCULO 213 LH

En este artículo se ordena uno de los procedimientos para la rectificación de los errores materiales en los asientos. El artículo versa de la siguiente forma:

*Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:*

- 1. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.*
- 2. 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.*

Como ya se indicó en el epígrafe anterior la rectificación podía realizarse por el propio Registrador cuando los títulos se encontraban disponibles, a la vista, para éste. El apartado primero de este artículo contempla el hecho de que el Registrador disponga de los títulos que originaron la inscripción, anotación preventiva o cancelación errónea y que provocan el desacuerdo entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. Para alcanzar la exactitud del Registro la legislación ordena dos procedimientos distintos, teniendo en cuenta si el asiento que debe ser rectificado está o no firmado.

En primer lugar, en el supuesto de que el asiento se encuentre firmado, el Registrador tiene como cometido extender una nueva inscripción siguiendo las instrucciones previstas en el artículo 314 del RH. De tal modo que, el Registrador deberá en el nuevo asiento hacer referencia al asiento donde se produjo el error, así como la línea en que se cometió el mismo; describir las palabras equivocadas; introducir las palabras que sustituyen a las equivocadas o que suplen la omisión; declarar que el asiento primitivo queda rectificado; establecer la causa o razón de la rectificación, así como lugar, fecha y firma.

Iñigo Mateo Villa, Registrador de la propiedad, formula con las siguientes palabras un ejemplo de rectificación: *Apreciado error en la inscripción/cancelación/anotación preventiva*

*número/ letra línea XXX palabra XXX, donde dice XXX debe entenderse YYY. Queda rectificado (firma del Registrador) Queda rectificado. Fecha del asiento rectificado y aún no firmado. Firma del registrador<sup>15</sup>.*

Mientras que si, por el contrario, el Registrador no ha procedido aún a la firma del asiento y al mismo tiempo que extiende el asiento se percata del error que se está cometiendo podrá escribir la palabra “digo” seguida de la palabra correcta. El artículo 321 del RH manifiesta un ejemplo de este modo de rectificación: *si se pone «Manzares» por «Manzanares», «legatarios» por «legatario», «hipotecario» por «hipoteca», etc., y se advierte en el acto, se podrá rectificar seguidamente sin extender nuevo asiento, en esta forma: «digo, Manzanares; digo, legatario; digo, hipoteca», poniendo entre paréntesis la palabra o palabras equivocadas.*

Dentro de este último supuesto en el que el asiento no se ha firmado todavía puede darse también el caso de que el error no se haya observado acto seguido de la palabra equivocada, sino que tras varios párrafos escritos o antes de ser firmado el error en cuestión ha sido advertido. El modo de subsanar este error se ordena también en el artículo 321 del RH y consiste en extender un confrontado inmediatamente a continuación del asiento extendido. Un ejemplo sería: *«Confrontando este asiento se observa que en la línea..., en vez de la palabra o palabras... debe leerse...». O bien: «Se ha omitido la palabra o palabras...».*

Una cuestión significativa que puede ocasionar el resarcimiento de estos asientos, según hayan sido firmados o no todavía por el Registrador son las distintas fechas que pueden aparecer en el Registro. De tal manera que, si el Registrador ya había firmado el asiento erróneo este contendrá una fecha y el nuevo asiento de rectificación, firmado también nuevamente, tendrá otra fecha que se corresponde con el nuevo asiento, ésta última podrá o no coincidir con la primera. Por otro lado, si el Registrador no había firmado aún el asiento y el modo de rectificarlo es confrontándolo, únicamente existirá una fecha que se corresponde con la de la firma del asiento<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup>DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. Comentarios a Ley Hipotecaria. Segunda Edición. Aranzadi, 2016, p. 1690

<sup>16</sup> DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. Comentarios a Ley Hipotecaria. Segunda Edición. Aranzadi, 2016, p. 1690

Si se da el supuesto de que ha sido rectificada una inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota y éstas estaban relacionados con otros asientos, del mismo libro u otro distinto, que deviene también en erróneos deberán ser también rectificadas. Sin embargo, la regulación del artículo 314 del RH, establece un modo distinto, requiriendo que la rectificación se efectúe mediante la extensión de la correspondiente nota marginal y no por inscripción, al considerar que son consecuencia de la primera inscripción y, por lo tanto, dependientes o secundarias de ellas.

El RH exige en su regulación, artículo 318, que una vez rectificado la inscripción, cancelación, nota marginal o asiento de presentación, se ha de extender una nota de despacho al margen indicando la rectificación realizada, cruzándose con tinta de un color distinto.

En el segundo apartado del artículo 213 se atiende al caso contrario que en el primero, en esta ocasión el Registrador no conserva los títulos que originaron la inscripción, anotación preventiva o cancelación, pero se cuenta con la inscripción principal como suficiente para conocer el error material.

El ordenamiento jurídico precisa dos elementos fundamentales para proceder a la rectificación en estos casos:

- El error material debe hallarse en los asientos accesorios.
- De los asientos principales se debe deducir tanto el error cometido como el contenido correcto.

Lo que viene a decir el apartado segundo del artículo a estudiar es que la rectificación de los asientos secundarios puede practicarse a partir del contenido de los principales, debido a que el contenido de los asientos de inscripción, anotación preventiva y cancelación debe ser concordante con el que aparece en los asientos accesorios y, por tanto, el error cometido en el asiento accesorio será derivado del principal.

En este último supuesto la rectificación se realiza mediante un nuevo asiento en el Diario corriente, el artículo 316 del RH regula que al margen de éste se deben escribir las palabras

“por rectificación del asiento número...”. Si el asiento no tuviera número debe indicarse en su lugar el folio y el nombre de la persona a cuyo favor estuviese hecho aquél.

Por último, está la posibilidad de que se produzca la rectificación por no existir firma alguna del Registrador. Si el actual Registrador fuera consciente de tal carencia tiene la posibilidad de firmarlo por sí mismo, asumiendo el mismos

Al inicio de este epígrafe se ha indicado que el asiento podía estar o no firmado por el Registrador antes de realizar la rectificación. Si se da el supuesto de que el asiento no ha sido rectificado y tampoco ha sido firmado, el Registrador que fuera consciente de la carencia tiene la posibilidad de firmarlo él, asumiendo el mismo la responsabilidad patrimonial de los firmado. Si el asiento estuviera firmado según el asiento del Diario, el Registrador que notó la falta de firma tiene como obligación solicitar autorización al Registrador que en un principio debería haber firmado para poder él realizar la rúbrica bajo la responsabilidad patrimonial del anterior<sup>17</sup>.

Puede ocurrir que el antiguo Registrador no de autorización alguna al actual Registrador para firmar el asiento o que por diversas causas no sea posible obtener el permiso en cuestión, en estos casos el actual registrador debe comunicarlo a la DGRN para que resuelva lo que corresponda.

Otra cuestión que se puede plantear es sobre quién es el responsable de sufragar los gastos de rectificación por error material en los asientos registrales. Pues bien, el artículo 331 del RH se encarga de determinar, según de dónde ha procedido el error, el sujeto que debe hacerse cargo de los gastos. De tal manera que, cuando el Registrador sea el responsable del error material cometido deberá practicar de forma gratuita el nuevo asiento de inscripción y las notas consiguientes. Además, cuando el Registrador que ha llevado a cabo la verificación de la rectificación no coincida con el que extendió el asiento equívoco deberá, de todos modos, practicar gratuitamente los nuevos asientos. El legislador establece en este último

---

<sup>17</sup> DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. Comentarios a Ley Hipotecaria. Segunda Edición. Aranzadi, 2016. p. 1688

caso la posibilidad de que el nuevo Registrador reclame sus honorarios del antiguo titular o de sus causahabientes.

Si se da el caso de que el título presentado para la inscripción resulta de redacción vaga, ambigua o inexacta y se precisa uno nuevo los gastos correrán a cargo de los interesados.

Y, por último, cuando la rectificación viene dictada por providencia judicial será el Juez o el Tribunal oportuno quien establezca quien es el responsable de abonar los gastos generados.

#### **6.4. ARTÍCULO 214 LH**

El artículo 214 de la LH ordena el procedimiento de rectificación que debe realizarse cuando se da la situación opuesta a la recogida por el artículo anterior, artículo 213 de la LH, es decir, cuando los títulos no se conservan en el Registro y los errores no pueden constatarse de los asientos principales.

En concreto el artículo 214 versa del siguiente modo:

*Los Registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:*

*1º En inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro.*

*2º Los asientos de presentación y notas, cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas y no existan tampoco los títulos en la oficina del Registro.*

Cuando el registrador no disponga de los títulos que originaron la inscripción, anotación preventiva o cancelación para verificar el error material cometido o de los asientos principales no sea posible la deducción de tal error no bastará con la simple actuación del registrador para rectificar el error, sino que se precisa el consentimiento del titular o titulares del asiento registral.

Como último recurso si el titular no puede o no quiere otorgar su consentimiento para realizar la rectificación la LH ordena que la exactitud del Registro se realice a través de resolución judicial.

Una situación compleja puede darse cuando el error que suscita el asiento es observado por el registrador y éste al no poseer el título que lo origino ni deducir de los asientos principales

dicho error no puede por sí mismo, bajo su responsabilidad, rectificar el asiento, sino que precisa del consentimiento de los titulares para llevar a cabo su labor. En estos casos el registrador tiene la facultad de poder llamar al interesado para que confirme la rectificación a través de los títulos que posea. La forma de proceder es través de un llamamiento por escrito y verificado por el registrador personalmente, si se desconoce el paradero del titular se realizará a través de edictos en el BOP, según establece el artículo 324 del RH. Si trascurren 30 días desde la publicación y el titular no comparece o se niega a ello, el registrador puede optar por acudir al Juez de primera instancia, quien tras oír al interesado en la forma prevenida para la constitución de las hipotecas legales o, por el contrario, declarándole en rebeldía sino compareciese, dictará providencia denegando o mandando hacer la rectificación en virtud del título que el titular posea y presente, o disponiendo que de oficio se saque testimonio de la parte de título necesario para fallar sobre la rectificación. Así es como aparece recogido por el artículo 324 del RH la no comparecencia u oponibilidad del interesado.

En el momento de extender el asiento de rectificación, la diferencia que acontece con el supuesto regulado en el artículo 213, donde si constaba el título en el Registro o se observa el error en asientos principales, es el modo escriturarlos. Se debe seguir el patrón previsto por el artículo 314 del RH, pero quitando la expresión *existiendo el título en el Registro* y estableciendo en su lugar: *convocado D.N., interesado en ella, y habiendo exhibido el título con su conformidad (o bien y en virtud de providencia del..., dictada en...), rectifico dicha inscripción, etc.*, según se ordena en el artículo 325 del RH. Sin olvidarse, en ningún momento, de establecer el lugar, fecha y firma del asiento.

Del mismo modo que sucedía con los supuestos del artículo 213 del RH si el error se hubiera cometido en algún asiento de presentación, la rectificación debe llevarse a cabo a través un nuevo asiento en el Diario corriente, escribiendo en el margen del asiento rectificado las notas de referencia y si no tuviere número el asiento se indicará en su lugar el folio y el nombre de la persona a cuyo favor estuviese hecho aquél, tal y como se describe en el artículo 316 del RH.

#### **6.4.1. Resoluciones de la DGRN**

La DGRN recoge en una de sus muchas resoluciones la necesidad mencionada de que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que pudieran verse perjudicados cuando haya tenido lugar un error material. Se trata de la resolución de 13 de febrero de 2017. Los hechos que sucedieron fueron que mediante escritura pública se vendió una finca a un nuevo titular, estableciendo en el Registro, según escritura presentada, que se trataba de la finca número 6.389, sin embargo, la titular registral solicitó la rectificación de dicha inscripción al existir un desacuerdo con la realidad jurídica extrarregistral, pues se trata en verdad de la finca número 6.391. La registradora de este caso consideró que no era oportuno llevar a cabo la rectificación, puesto que se precisaba del consentimiento de todos los titulares registrales, al pretenderse el traslado de un historial registral de una finca a otra. Y es que de no haber existido otros asientos posteriores en la finca registral que se pretende trasladar, el error podría haber sido rectificado de oficio por la propia registradora, pero al existir estos y la última de las inscripciones ser de dominio, se precisa el consentimiento todos los titulares de derechos inscritos o anotados que pudieran verse perjudicados, el del actual titular registral.

#### **6.5. ARTÍCULO 215 LH**

El artículo 215 se ocupa de establecer el procedimiento material que debe seguir el asiento para su rectificación. En concreto, la labor que desempeña este artículo es la de regular la manera en la que no se debe proceder a la hora de rectificar los errores materiales cometidos.

*Los errores materiales no podrán salvarse con enmiendas, tachas ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior, a no ser que el error se advierta antes de ser firmado el asiento y pueda subsanarse en éste con claridad mediante la oportuna confrontación.*

El legislador trata de evitar que se produzca cualquier sobreescritura en los asientos, ya sea con enmiendas, con palabras tachadas o raspaduras.

Lo que procede en cualquier asiento que deba ser rectificado es la extensión de un nuevo asiento, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el asiento rectificado, tal y como ya se ha descrito en varias ocasiones siguiendo el patrón del artículo 314 del RH.

Si, por el contrario, el registrador se ha percatado del error antes de firmar el oportuno asiento no será necesario extender un nuevo asiento, basta con aplicar la regulación del artículo 321 del RH. El asiento se reescribirá por medio de un “digo” cuando el error se advierte inmediatamente después de la palabra erróneamente escrita; por medio de un “confrontado” cuando el error se perciba una vez extendida la totalidad del asiento, sin estar aún firmado.

Queda, pues, como expresa el registrador Iñigo Mateo Villa prohibido el uso de cualquier corrector químico (Tipp-ex) o manual (raspado de la hoja y sobreescritura, tachaduras, etc.) y la ulterior sobreescritura<sup>18</sup>. Con ello viene decir que, probablemente, en ciertas ocasiones se intenta salvar el error observado antes de la firma del registrador con raspaduras o escondiendo con corrector el término erróneo y sobrescribiendo el correcto y no con el oportuno confrontado, que sería lo correcto, pues el artículo 215 impide la actuación descrita.

La única tachadura que resulta válida es la que se realiza en el asiento rectificado, cruzándose con tinta de color distinto, para los supuestos en que la totalidad del asiento quede sin efecto alguno como consecuencia de la rectificación. Así lo regula el artículo 318 del RH y de este modo se visualiza claramente que el asiento rectificado no tiene efecto alguno.

## **6.6. ARTÍCULO 216 LH**

Este artículo recoge el otro tipo de error que se ocasionan en los asientos registrales, los errores de concepto y que resulta algo más grave que los errores materiales descritos anteriormente.

El artículo 216 LH versa de la siguiente forma: *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.*

---

<sup>18</sup> DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. Comentarios a Ley Hipotecaria. Segunda Edición. Aranzadi, 2016. p. 1688

Lo que el legislador intenta expresar en este artículo es que el error cometido provoca la alteración en la titularidad del derecho o su naturaleza, afectando directamente al titular o a su titularidad. Los titulares que se pueden ver afectados son los que en un primer momento realicen la inscripción o titulares posteriores, terceros que se ven afectados por la extensión de un asiento anterior erróneo.

En el primero de los casos en que la rectificación no ocasiona perjuicio alguno a los titulares de asientos posteriores, el registrador podrá practicar la rectificación sin solicitar consentimiento alguno siempre que se respeten las reglas enumeradas en los artículos 217 y 218 de la LH.

Mientras que el registrador se encontrará en una disyuntiva si el asiento que se pretende rectificar resulta perjudicial para los titulares posteriores a él, debido a que los titulares pueden presar su consentimiento para realizar la rectificación y se procederá a ella sin problema alguno o éstos se nieguen a prestar tal consentimiento, en cuyo caso habrá que acudir a juicio ordinario.

#### **6.6.1. Resoluciones de la DGRN**

Para poder observar más de cerca los casos de errores de concepto debemos acudir a las resoluciones de la DGRN, donde se analizan por parte de este órgano directivo los distintos supuestos de errores de concepto.

La resolución de 20 de agosto de 1982 de la DGRN versa sobre el recurso gubernativo interpuesto por tres herederos contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Telde a rectificar errores padecidos en los asientos del Registro. El error se cometió al practicar la inscripción de determinadas fincas procedentes de testamento. En la escritura de conformidad con el testamento del causante se adjudicaron los bienes en proindiviso y en proporción desigual a los tres herederos, quedando el reparto de la siguiente forma: tres sextas partes para uno de ellos, dos sextas partes para el segundo y para el último de los herederos una sexta parte de las fincas. Sin embargo, en el Registro se practicó la inscripción por terceras e iguales partes indivisas a favor de los herederos, de tal modo que los tres herederos tenían la misma partición. Si algo tiene claro la DGRN es que este hecho supone

una alteración del contenido del título en la inscripción realiza, en concreto, se altera la titularidad registral de cada uno de los herederos y, por lo tanto, estamos en presencia de un error registral recogido en el artículo 216 de la LH, error de concepto.

## **6.7. ARTICULO 217 LH**

Este artículo vendría a ser para los errores de concepto el análogo de los artículos 213 y 214 de la LH de los errores materiales. De hecho, su procedimiento se desarrolla también por el RH en sus artículos 314 a 318, mencionados ya en varias ocasiones, así como en los artículos 326, 327 y 329 del RH.

El artículo 217 de la LH regula lo siguiente:

*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.*

*Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador.*

Como sucedía en los errores materiales, los errores de concepto pueden tener su origen en las inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones o bien en los denominados asientos secundarios, asientos de presentación y notas.

Sin embargo, a diferencia de lo que ocurría en los errores materiales cuando se produzca un error de concepto en los asientos principales la rectificación no podrá realizarla por sí mismo el Registrador. Es decir, que da igual que el Registrador asuma bajo su responsabilidad la rectificación a realizar porque no podrá desempeñarla sino es mediante el consentimiento de los titulares registrales actuales y de los que eventualmente lo fueran. A ello hay que sumarle que es necesario que todos los interesados presenten el título oportuno para la rectificación del asiento y si no es posible deberán expresar su aprobación a la rectificación, identificando el error y el sentido de la misma. Llegados a este punto el Registrador puede actuar de dos formas distintas: admitir el error de concepto ocasionado y proceder a la rectificación a través de un nuevo asiento de inscripción o bien no aceptar ni el error ni la forma en que se pretenda llevar a cabo la rectificación. Este último supuesto suele producirse cuando el Registrador

entiende que extendió el asiento de manera correcta o no comparte la forma de practicar la rectificación presentada por las partes. Independientemente de cuál sea el motivo que le lleve a no realizar la rectificación se decidirá por contienda judicial.

Donde sí es posible encontrar la corrección por el registrador, sin necesidad de consentimiento y bajo su responsabilidad es en el supuesto de los asientos secundarios. Esto se debe a que se rectificarán si se deduce de sus asientos principales el error en cuestión y su corrección. En el momento que el Registrador sea consciente del error que se ha cometido deberá proceder según haya firmado o no aún el asiento, tal y como establece el artículo 321 del RH.

Si el asiento aún no ha sido firmado por el Registrador y se percata de la palabra equivocada acto seguido a su escritura podrá rectificar con la expresión “digo” sin tener que extender un asiento nuevo. Lo mismo ocurre cuando justo antes de firmar el asiento el Registrador es consciente del error cometido en él y mediante confrontación procede a su rectificación. Y, por último, si el “confrontado” no es posible por se inició un asiento en cualquier libro principal o auxiliar el Registrador tiene la posibilidad de anular el asiento, expresando que lo anteriormente escrito debe quedar sin valor ni efecto por haberse extendido por error en otro folio.

Si el Registrador se percata del error de concepto cometido en una inscripción, anotación o cancelación, comprendido en el primer párrafo del artículo 217, y estimara que de no ser este rectificado pudiera originar algún tipo de perjuicio a una persona se le permite, a través de la regulación del artículo 326 del RH, emplazar a todos los interesados en la inscripción equivocada a fin de comunicarles el error cometido y consultar su voluntad sobre la rectificación que proceda. Si se produjera la comparecencia de todos ellos y se llegara a un acuerdo de rectificación, el Registrador deberá extender un acta donde se refleje el acuerdo al que se ha llegado, firmarse por todos los interesados y archivarse en el legajo correspondiente del Registro. Nuevamente si en esta ocasión no hubiera unanimidad entre los convocados deberá acudir al jurídico declarativo correspondiente.

Si el error acontecido es consecuencia de la mala praxis del Registrador los gastos provocados por la rectificación serán a cuenta de él y deberá practicar de forma gratuita la nueva

inscripción y las notas consiguientes siempre que ésta se haga en virtud del título antes registrado. Si se da el caso de que el Registrador que verifico la rectificación no es el mismo que extendió el asiento equivocado deberá de igual modo soportar los gastos del nuevo asiento, pudiendo más tarde reclamar sus honorarios del antiguo titular o de sus causahabientes.

Si, por el contrario, el error que ha ocasionado el desacuerdo entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se encuentra en el título presentado, bien porque la redacción fuera vaga, ambigua o inexacta, será los interesados los que asuman los gastos necesarios para la rectificación del asiento.

Y, por último, cuando sea un Juez o un Tribunal el que haya determinado que procede la rectificación del asiento, se encargará el también de establecer quien debe o no pagar los gastos derivados de esa rectificación.

#### **6.7.1 STS de 28 de febrero de 1999**

No se puede analizar este artículo 217 de la LH sin mencionar la STS de 28 de febrero de 1999, la cual versa sobre el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Vigésimo Primera de la AP de Madrid, como consecuencia de Juicio Declarativo Ordinario de menor cuantía, seguido ante el JPI nº1 de los de San Lorenzo del Escorial, sobre rectificación registral y otros extremos, cuyo recurso fue interpuesto por Doña Julia, representada por el procurador D. Manuel Ortiz, de otra, por la Sociedad mercantil “Promociones inmobiliarias las Rozas, S.A.”, representada por la Procuradora Doña Silvia Albite Espinosa, y de otras por la también mercantil "Sánchez Ferrero S.A.", representada por la referida Procuradora, en el que es recurrido D. José Ramón, representado por el Procurador D. Federico J. Olivares de Santiago.

La problemática registral que subyace en esta STS, además de la civil que en estos momentos no nos ocupa, es la existencia de un error de concepto que pudo haberse subsanado mediante la rectificación del Registrado sin tener que haber llegado al TS.

Sobre la finca inscrita en término de la Rozas pendía un fideicomiso en favor de D. Tomás, Dña. Mariana y D. José Ramón, o en favor de sus hijos, sometido a condición de que Dña. Julia falleciera sin descendencia. En concreto en la disposición testamentaria se dispuso que

*todas las propiedades, fincas y dinero que correspondan a Dña. Julia, a su fallecimiento, por no tener descendencia, pasarán y recaerán sobre sus hermanos, otra vez sobre sus sobrinos carnales.* Por lo tanto, se establece con claridad que se debe conservar la totalidad de los bienes para que el patrimonio pueda pasar del fiduciario a sus herederos y si alguno de esos bienes es enajenado se puede recuperar si la condición resolutoria se cumple.

Esto último es de gran importancia debido a que la finca de la Rozas fue vendida a favor de la empresa “Sánchez Ferrero, S.A”. y ésta más tarde se la vendió a Inmobiliaria las Rozas, S.A”, todas estas compraventas fueron inscritas en el RP, por lo que según se establecía en el fideicomiso no podían ser vendidas ya que formaban parte de la totalidad del patrimonio de Dña. Julia y, por lo tanto, tras su fallecimiento, de sus herederos.

La primera inscripción que consta en el Registro es la adquisición mortis causa a favor de Dña. Julia, donde aparece también expresada la cláusula de sustitución fideicomisaria. De tal manera que, la empresa “Sánchez Ferrero, S.A.” fue consciente de que la sustitución a favor de los herederos de la fiduciaria.

Donde radica el error de concepto es en la segunda y tercera inscripción, es decir, la inscripción de venta a favor de “Sánchez Ferrero, S.A.” y la enajenación realizada de este último a “Inmobiliaria las Rozas, S.A.”. En ambas inscripciones el Registrador al extender el asiento estableció que el estado de los gravámenes era libre de cargas, originando un problema de discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral debido a un error de concepto regulado en el párrafo primero del artículo 217 de la LH.

El TS recoge que *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.* Entendiendo que los errores de concepto cometidos en los asientos registrales eran evidentes si se hubiera realizado la contrastación de las tres inscripciones y no hubiera sido necesario acudir a la autoridad jurisdiccional. Hubiese sido suficiente con que el Registrador tras constatar la equivocación padecida hubiera llevado a cabo la rectificación del error mediante a través del procedimiento recogido en el artículo 217 de la LH.

## 6.8. ARTÍCULO 218 LH

El artículo 218 de la LH se ocupa de regular aquellos casos en los que tras la solicitud de rectificación de un asiento por error de concepto el Registrador o los interesados en la inscripción se opongan a tal proceso al comprender que el concepto equivocado no existe. Deviniendo en juicio ordinario la cuestión de si procede o no rectificación del asiento.

La regulación exacta de este artículo es la siguiente:

*El Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme al concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera.*

*La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario.*

Este artículo está en relación con el artículo 329 del RH, donde se ordena que si tanto el Registrador como el resto de interesados se ponen de acuerdo en que debe realizarse la rectificación del error de concepto del asiento deberá hacerse constar en acta tal acuerdo. Si por el contrario no existe dicho acuerdo entre el Registrador y los interesados habrá que acudir a la regulación del artículo 218 de la LH.

La LH contempla la posibilidad de que tal desacuerdo entre los interesados y el Registrador sea solucionado mediante el juicio correspondiente, es decir, en juicio ordinario, porque así aparece recogido por el artículo 1 de la Ley. Es decir, el contenido de los asientos del Registro, en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

### 6.8.1. Resolución de la DGRN

La resolución de 14 de octubre de 2019 de la DGRN manifiesta que uno de los pilares del sistema hipotecario español lo forma el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales, que supone que, extendido un asiento, la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud y requiriéndose para la su rectificación el consentimiento de los titulares o, en su defecto, la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo.

En esta misma resolución se plantea un caso de inexactitud registral por parte de la viuda del causante, al entender que en el Registro aparece recogido que ambos se encontraban casados en régimen de gananciales cuando compraron la finca y la realidad jurídica extrarregistral es otra, pues la vecindad civil del testador al tiempo de su fallecimiento era la catalana, siendo la ley aplicable a la sucesión la catalana.

Por el contrario, el registrador no se muestra de acuerdo con lo expuesto por la viuda y se opone a llevar cabo tal rectificación al entender que en el testamento el causante no determinó que su vecindad civil fuera la catalana y, por el contrario, en la inscripción de la finca si se estableció que ambos estaban casados en régimen de gananciales, por lo tanto, el régimen económico matrimonial era el de sociedad de gananciales común y la sucesión de causante se ha de regir también por este mismo régimen.

Ante este desacuerdo entre la interesada en realizar la rectificación del asiento y el registrador la DGRN declaró que para proceder a corregir el asiento y que este resulte exacto sería necesario que se dieran dos supuestos: la concurrencia de quienes serían legitimarios conforme al derecho común o la acreditación de la vecindad catalana del causante. Como no existen conformidad de los interesados y del registrador, la inexactitud se debe resolver en juicio ordinario, artículo 218 de la LH.

## **6.9. ARTÍCULO 219 LH**

El artículo 219 de la LH normaliza el modo material de llevar a cabo la rectificación, es decir, viene a ser el equivalente al artículo 215 de la LH, pero para los errores de concepto en esta ocasión y no para los materiales.

El artículo 219 de la LH establece explícitamente:

*Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia judicial.*

De este artículo se deduce que las formas materiales que tiene el Registrador para llevar cabo la rectificación vendrá determinada en función de los títulos que hayan de ser presentados y del acuerdo que exista entre interesados y Registrador. De este modo, se deberá presentar el mismo título formal si el error ha sido admitido por todos los interesados y por el registrador de la propiedad y el responsable del error ha sido el Registrador, debido a su mala praxis. Por el contrario, si el error se encontraba en el título formal y no en la actuación del Registrador, existiendo aceptación de todos los interesados y del Registrador, deberán de ser presentados tanto el título rectificación como el rectificado. Y, por último, puede darse el supuesto de que ni los interesados ni el Registrador acepten el error, se presentará entonces la resolución judicial, la cual resolverá el conflicto indicando cual ha sido el error de concepto que ha acontecido y la rectificación que procede.

La regulación que determina el contenido que deben tener los asientos de rectificación es el RH, artículos 314 y 315. Estos asientos deberán contar con su letra o número que les corresponda e indicar en ellos:

- El asiento y la línea donde se ha cometido la equivocación u omisión.
- El concepto equivocado.
- La expresión correcta que sustituya al concepto plasmado de forma equívoca.
- Declaración de que el asiento primitivo ha sido rectificado.
- La causa o la razón que originaron la rectificación.
- Lugar, fecha y firma del Registrador.

La rectificación de error de concepto es prácticamente igual que la de error material, difiere únicamente en que la equivocación se encuentra en el concepto y no en las palabras empleadas. Por ello, el artículo 315 del RH ordena que en lugar de emplear el término “equivocadas palabras”, en la rectificación de los errores de concepto se utilice la expresión “equivocado el concepto siguiente”.

### 6.9.1. Resoluciones de la DGRN

La DGRN en su resolución de 3 de octubre de 2012 dedica una parte sustancial de ella a determinar cual debe ser la interpretación del artículo 219 cuando se refiere a la presentación del mismo título que causó el asiento.

En esta ocasión la resolución versa sobre el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Montefrío a practicar la rectificación de un error del Registro. Se trata de un error de concepto que tiene su origen en la inscripción de una herencia que establecía el usufructo para la viuda del causante y la nuda propiedad por mitad y pro indiviso para otras dos herederas. Sin embargo, tras presentar la segunda copia del título que causó el asiento se aprecia que la adjudicación hereditaria no se realizó tal y como constaba en el título, sino que se adjudicaba una mitad indivisa de la nuda propiedad a la viuda y la otra mitad a las dos herederas fiduciarias, por mitad.

Uno de los conflictos planteados en la resolución surge por la presentación de la segunda copia del título, puesto que la registradora deduce del artículo 219 de la LH que se debe aportar el título auténtico que se presentó para la inscripción y no otro auténtico obtenido con posterioridad del protocolo notarial, por lo tanto, la segunda copia del título no sería válida para la registradora.

La DGRN se muestra totalmente en desacuerdo con lo expresado por la registradora y manifiesta que *el artículo 219 de la Ley Hipotecaria hace referencia al (mismo) título en sentido material (acto o negocio), que podrá, lógicamente, incorporarse al Registro no exclusivamente con una única copia auténtica de escritura notarial, sino en cualquiera de las formas que legalmente tengan acceso al Registro de la Propiedad, sin que necesariamente haya de ser el mismo documento aportado anteriormente para la inscripción erróneamente practicada.*

Es decir, la DGRN concluye que si el error de concepto se deduce de la confrontación con el título formal que causó el asiento, es indiferente que se trate de una nueva copia del mismo título puesto que el artículo 219 hace referencia tanto al título en sentido formal, instrumento a través del cual el negocio accede al Registro, como en sentido material, negocio inscribible.

## 6.10. ARTÍCULO 220 LH

Se trata del último artículo que contempla la LH para la rectificación de los errores de concepto de los asientos registrales.

En este artículo se expone lo siguiente:

*El concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso sino desde la fecha de rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar contra la falsedad o nulidad del título a que se refiere el asiento que contenía el error de concepto o del mismo asiento.*

Con el desarrollo de este artículo la legislación hipotecaria marca la distinción que se produce para los distintos titulares registrales que han tenido lugar con la rectificación registral: los posteriores al asiento erróneo y rectificado y los anteriores a la rectificación.

El artículo 220 de la LH al establecer que no será desde la fecha de la rectificación, es decir, del asiento de rectificación, cuando el concepto rectificado surta efecto está poniendo de manifiesto que lo prioritario es aquello que aparezca de forma correcta inscrito en el Registro frente a lo no inscrito o escrito de manera equívoca, aunque se encuentre de forma correcta en el título de presentación.

No cabe decir que la rectificación que se realiza de los errores de concepto cometidos en los asientos del Registro es a través de su correspondiente asiento registral también, el cual tiene su propia fecha, y de ahí que no sea hasta esa fecha cuando el Registro ya deviene en exacto y empieza a surtir efecto para los titulares del mismo.

Es importante que no se olvide la fe pública del Registro, por lo que este artículo debe conectarse directamente con los artículos 31 y 40 de la LH. La rectificación de los errores de concepto no debe actuar en perjuicio de los terceros adquirente protegidos por la fe pública del Registro.

A través del ejemplo facilitado por el Registrador Iñigo Mateo Villa resulta más fácil comprender el principio de fe pública registral: *si el Registrador hubiera inscrito un arrendamiento (A) cuando, en realidad, debió hacer constar una adquisición de dominio; si después se practica otra adquisición de dominio (B) y después el titular del asiento A pretende su rectificación y sustitución por un asiento de dominio (C), la rectificación no resulta posible: primero porque falta tracto sucesivo, pues el único que ahora puede enajenar el dominio es el titular del asiento B, no el del A; además de practicarse la*

*rectificación, el folio real quedaría con dos titulares del dominio (B y C), lo que no es posible, pues caben dos derechos iguales sobre la misma cosa salvo en los casos de indivisión<sup>19</sup>.*

### **6.10.1. Resoluciones de la DGRN**

Analizando las distintas resoluciones de la DGRN que versan sobre este artículo resultará más entendible la función primordial que tiene este artículo de la LH.

En primer lugar, la resolución de 12 de julio de 2001 versa sobre el caso de la STS de 28 de febrero de 1999 analizada en el epígrafe del artículo 217 de la LH, donde en una primera inscripción de la finca constaba un fideicomiso de residuo que no fue arrastrado a las siguientes inscripciones de compraventa realizadas. Tanto en la segunda como en la tercera inscripción consta que la finca estaba “libre de cargas”, cuando no era el caso y, a pesar de ello se enajeno a un tercero. La DGRN determina que la rectificación del Registro puede llevarse a cabo y así incluir el fideicomiso que no se tuvo en cuenta en la segunda y tercera inscripción. Sin embargo, este asiento de rectificación no puede perjudicar al tercero adquirente de la finca, el cual consta en la tercera inscripción como vendedor.

Por otro lado, la resolución de 11 de junio de 1991 manifiesta el hecho de cómo pueden resultar perjudicados los titulares registrales de derechos posteriores a una hipoteca y anteriores a la cancelación. Se da el caso de la cancelación de una hipoteca en virtud de una escritura de carta de pago otorgada solo por el acreedor donde consta que *otorga carta de pago total y cancela la hipoteca constituida sobre dicha finca, dejándola libre de cuantas responsabilidades tengan causa del préstamo relacionado y consiente y quiere que esta cancelación se haga contar en los libros del RP.* El problema surge cuando años más tarde se presenta en el Registro una escritura por la que el acreedor, el antiguo deudor y el tercero que pago parte del crédito pretenden que, por vía de rectificación se anule y deje sin efecto la cancelación y se exprese que lo que hubo fue una cesión del crédito hipotecario contra el deudor pero no una cancelación. A pesar de haber un consentimiento mutuo de los tres solicitantes el Registrador se opone a tal rectificación al entender que sobre la finca existen gravámenes posteriores a la hipoteca y anteriores a la presentación de la escritura de rectificación y la rectificación de la cancelación y su sustitución

---

<sup>19</sup> DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. Comentarios a Ley Hipotecaria. Segunda Edición. Aranzadi, 2016, p. 1703

por una cesión de crédito con sus accesorios haría revivir la carga y, con ello, perjudicar el derecho de aquellos titulares.

## 7. CONCLUSIONES

A modo de conclusión, se pretende establecer a continuación determinadas cuestiones, tanto objetivas como subjetivas.

En primer lugar, la base fundamental de la elaboración de los artículos analizados, artículo 211 a 220 de la LH, se encuentra en la necesidad de evitar que exista cualquier desacuerdo, respecto a los derechos inscribibles, entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. Ya en la Ley de 30 de diciembre de 1944 se introdujo el concepto de inexactitud, por lo que es evidente la trascendencia que existe en nuestro ordenamiento sobre esta noción y por ello se ha dedicado un capítulo completo en este trabajo.

Para evitar que se de esa situación de inexactitud la legislación hipotecaria se provee de la rectificación registral. En este trabajo se han mencionado todas las posibles clases de rectificaciones, centrándonos esencialmente en aquellas que se llevan a cabo debido a la extensión errónea por defecto del título presentado o mala extracción del Registrador, es decir, las que regula el Título VII.

Por lo tanto, no hubiera sido posible llevar a cabo el estudio del Título VII de la LH sin realizar previamente un análisis de los artículos 39 y 40 de la LH, los cuales recogen el concepto de inexactitud y de rectificación registral, es decir, que vendrían a ser los cimientos para el desarrollo completo de los artículos 211 a 220 de la LH.

La división de errores registrales que establece el legislador se plasma también en el ordenamiento jurídico, recogiendo por un lado los errores materiales, artículos 212 a 215 de la LH, y errores de concepto, artículos 216 a 220. El análisis de estos artículos no ha sido fácil, pues la doctrina que se ocupa de su estudio es muy escasa y han sido poco los autores que he podido ver que hagan un minucioso examen de cada uno de ellos.

Si han resultado de gran soporte las resoluciones de la DGRN, donde a través de supuestos acontecidos en la realidad se ha elaborado una exégesis de los artículos. Sirviendo de ayuda tanto resoluciones del año 1963 como aquellas más recientes del año 2019.

En definitiva, se trata de un trabajo final de carrera sucinto donde se ha pretendido analizar al detalle cada uno de los artículos del Título VII de la Ley Hipotecaria con la escasa doctrina y regulación que hay sobre ello.

## 8. BIBLIOGRAFÍA

- **Manuales**

- **RODRÍGUEZ OTERO Lino.** (2016): Elementos de Derecho Hipotecario, Wolters Kluwer, Madrid.
- **ROCA SASTRE Ramón María., ROCA SASTRE Luis y BERNÁ I XIRGO Joan.** (2009): Derecho hipotecario, Tomo IV. Bosch.
- **DE PABLO CONTRERAS, Pedro.** Curso de Derecho Civil. Madrid : Colex, 2014
- **LACRUZ BERDEJO José Luis.** (2010): Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Thomson Reuters.
- **MATEO VILLA Iñigo.** Comentario al artículo 211 de la LH
- **DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés.** Comentarios a Ley Hipotecaria. Segunda Edición. Aranzadi, 2016.

- **Resoluciones de la DGRN y STS**

- Resolución de 24 de enero de 1963, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Rafael García Valdecasas en nombre de don Juan González Castro contra calificación del Registrador de la Propiedad de Granada en un mandamiento judicial. (<https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1963-2720>)
- Resolución de 10 de marzo de 1978, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Angel Martínez Sarrión contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6 de la capital a inscribir una escritura de rectificación de inexactitud de título inscrito (<https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1978-8638>)

- Resolución de 20 de agosto de 1982, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Hernández del Castillo, en nombre y representación de don Alejandro, don Pedro y doña Ana del Castillo y Bravo de Laguna, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Telde a rectificar determinados errores padecidos en los asientos del Registro (<https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1982-25624>)
- Resolución de 11 de junio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Eduardo Montes García, en nombre de «Artesanía Cobaviplast, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Albaida a inscribir una escritura de rectificación de otra de cancelación de hipoteca (<https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1991-20475>)
- Resolución de 17 de diciembre de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Mérida don Antonio M. Cubero de la Rosa contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicho partido a inscribir una escritura de rectificación de otra de partición. (<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1956/016/A00413-00415.pdf>)
- STS 160/1994, 28 de Febrero de 1999, recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Vigésimo Primera de la Audiencia Provincial de Madrid (<https://supremo.vlex.es/vid/fideicomiso-desestimacion-c-17746719>)
- Resolución de 12 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pamplona don José Javier Castiella Rodríguez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad número 1, doña María Teresa Mota Edreira, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la señora Registradora (<https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2001-7565>)
- Resolución de 12 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Emilia Bustillo Millán y don Ignacio Bravo Bustillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino por jubilación, de Las Rozas, don Francisco Villanueva Castellano, a inscribir

- determinada sentencia, en virtud de apelación de los recurrentes (<https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2001-16316>)c
- Resolución de 13 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Isabel de la Cueva Muñoz contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número nueve de Madrid, don Antonio Tornel García, a cancelar determinadas cargas. (<https://www.boe.es/boe/dias/2003/12/18/pdfs/A45128-45129.pdf>)
  - Resolución de 13 de octubre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad nº 1 de Picassent, a la rectificación de la descripción de una finca (<https://www.boe.es/boe/dias/2009/12/03/pdfs/BOE-A-2009-19384.pdf>)
  - Resolución de 13 de febrero de 2017, 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 accidental de Oropesa del Mar nº 2, por la que se suspende la rectificación de un asiento del Registro en virtud de una instancia privada ([https://boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-2485](https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-2485))
  - Resolución de 4 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 38, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca por medio de instancia privada (<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15569.pdf>)
  - Resolución de 14 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. (<https://www.iberley.es/resoluciones/resolucion-14-octubre-2019-direccion-general-registros-notariado-recurso-interpuesto-contr-calificacion-registrador-propiedad-alicante-n-4-suspende-inscripcion-escritura-aceptacion-adjudicacion-herencia-n26430048>)

## 9. WEBGRAFÍA

- <https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/francisco-sena/propiedad-francisco-sena/error/por-inexactitud-del-asiento/> (Por inexactitud del Registro) [Consulta: 27/11/2019]
- <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/articulo-40-231984> (Artículo 40, Pedro Pablo Contreras) [Consulta: 15/03/2020]
- <https://practicos-vlex.es/vid/-434792798> (Rectificación de asientos registrales, Manuel Faus) [Consulta: 05/04/2020]