

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2397 *Resolución de 11 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Aguilar de la Frontera a rectificar una inscripción ya practicada.*

En el recurso interpuesto por don A. S. C. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, don Francisco Manuel Galán Quesada, a rectificar una inscripción ya practicada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don A. S. C. L. se solicitaba la rectificación de la descripción y titularidad de la finca registral número 30.622 de Puente Genil en los siguientes términos:

«Primero. Que en la certificación expedida en Aguilar de la Frontera el día 25 de septiembre de 2015, por Don Diego Palacios Criado, aparece la finca registral, vigente, 30.622:

– En su inscripción primera dice lo siguiente:

“Urbana solar para edificio, situado en la calle (...), marcado con los números (...) de gobierno, de la villa de Puente Genil, tiene una superficie de ciento ochenta y un metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda, por la derecha entrando, E. R. G.; izquierda, hace esquina a la calle (...); y fondo, M. P. C. y otros. - Vale cuatro millones ciento cincuenta mil ochocientos cincuenta y seis pesetas. - se forma por agrupación de las dos siguientes fincas colindantes entre sí: Primera de la registrada por la inscripción quinta de la finca 12598-N, folio 68 del libro 453 de Puente Genil; y segunda: de la registrada por la inscripción segunda de la finca 16.139, folio 97 del libro 341 de Puente Genil; - Sin cargas.–No arrendada.–Don A. R. S. L., mayor de edad, casado con Doña M. C. G. C., vecino de Puente Genil (...), adquirió las dos referidas fincas para su citada sociedad de gananciales, como consta en dichas inscripciones, y ahora al ser colindantes entre sí, y como operación previa a la declaración de obra nueva, las agrupa, formando la de este número, cuya inscripción solicita y que inscribo a favor del citado Don A. R. S. L., y para su sociedad de gananciales, por título de agrupación.–Así aparece del registro y de escritura otorgada en Puente Genil el pasado día veintisiete, ante su Notaria Don Francisco José Ábalos, cuya primera copia deriva la posterior declaración de obra nueva de esta finca, y en la que se insertan licencia de edificación correspondiente del ayuntamiento de dicha villa, expedida por el secretario accidental, el seis de octubre último, y certificación de fin de obra, expedida por el arquitecto directo de la y misma el diez de diciembre último, se ha presentado hoy y hora de las diez, asiento 2.038, folio 280 del diario 102 (...)

Y, en su inscripción segunda, se dice lo siguiente:

“Urbana: Vivienda unifamiliar; situada en la calle (...), marcada con los números (...) de gobierno, de la villa de puente Genil, se levanta sobre el anterior solar, siendo la

superficie edificada sesenta y cinco metros cuadrados, y resto destinado a patios. Consta de tres plantas sobre la rasante del suelo, que se dominan: baja, primera y segunda altas; y en las que se ubican: en planta baja, portal, vestíbulo, despacho, cochera y biblioteca; en planta primera, vestíbulo, salón-estar; aseo, cocina y despensa, en planta segunda alta: distribuido; cuatro dormitorios y dos cuartos de baño. La circulación vertical, se realiza a través de un núcleo de escalera, La vivienda se encuentra enclavada en el solar sobre el que se levanta. Son los mismos linderos que el solar inscrito por la inscripción anterior. - vale la obra nueva quince millones seiscientos setenta y cinco mil setenta y seis pesetas. - gravada con la afección que consta al margen de la inscripción anterior: - no arrendada. - Don A. R. S. L., es dueño del solar para su sociedad de gananciales con Doña M. C. G. C., como consta en la inscripción anterior, y ahora declara que sobre el mismo, ha construido la vivienda unifamiliar al principio descrita, cuya inscripción solicita, y acreditándole al fedatario autorizante la licencia de edificación para la referida obra de dicho ayuntamiento, así como certificación de fin de obra expedido por el arquitecto director de la misma, de la cual resulta que la obra declarada se ha terminado conforme al proyecto para el que se concedió la licencia antes dicha. - En su virtud inscribo en favor de Don A. R. S. L. y para su sociedad de gananciales, su título de obra nueva sobre esta finca. La extensa es la inscripción anterior: - Aguilar, nueve de febrero de mil novecientos noventa y tres."

Segundo. Como queda expuesto en la inscripción primera se procede a agrupar dos solares con una superficie de 181,54 m². En la inscripción segunda, obra nueva, se hace constar que Don A. R. S. C. L. es dueño del solar para su sociedad de gananciales, con Doña M. C. G. C., y que sobre el indicado solar, ha construido una vivienda unifamiliar con una superficie de 65m², y el resto destinado a patios.

Sin embargo, al revisar la certificación expedida por ese registro, entiende el compareciente que se ha podido cometer un error material (art. 212 a 215 LH, y concordantes del reglamento), porque en la inscripción décima, adjudicación de subasta, y en la inscripción doce, aportación social, se adjudica la vivienda unifamiliar; descrita en la inscripción anterior segunda a favor de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, y en la inscripción doce, por aportación social la vivienda unifamiliar, descrita en la inscripción segunda, se inscribe a favor de la entidad Servihabitax [sic] XXI, S.A., no apareciendo inscrito a favor del compareciente y su esposa el resto del inmueble que conforma la agrupación, por que [sic] si en la inscripción segunda, de obra nueva, se dice, que Don A. R. S. C. L. es dueño del solar para su sociedad de gananciales, con Doña M. C. G. C. y este solar tiene una superficie de 181,54m², y la vivienda unifamiliar una superficie de 65 m², faltarían 116,54 m² sin inscribir a favor del compareciente y su esposa, por lo que solicito, al amparo de lo establecido en el art. 213 de la LH, rectificar el error material cometido a nuestro entender, estando a disposición de ese Registro los títulos correspondientes para su entrega, en el caso de que no se conserven en ese Registro copia de los mismos.

En virtud de lo expuesto,

Solicito al Sr. registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, tenga por presentado este escrito, y por instada la rectificación del error material cometido a nuestro entender, debiendo figurar en ese Registro inscrita la vivienda unifamiliar tal como resulta de los asientos registrales con una superficie de 65m², a favor de Servihabitax [sic] XXI S.A., y el solar restante de 116,54m² a favor del compareciente y su esposa, Doña M. C. G. C., según resulta de la inscripción segunda de obra nueva, donde se dice que son dueños del solar para su sociedad de gananciales.»

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, instancia suscrita, el día 17 de mayo de 2024 por don A. S. L. y en cuya virtud se solicita determinada rectificación, presentada que fue bajo el asiento 129 del Diario de este año 2024, el registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación desfavorable de dicha instancia, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su reglamento, deniega la práctica de la rectificación interesada en el título, en base a los siguientes

Hechos

1. La finca 30.622, inscrita a favor de Servihabitat XXI, S.A.U., se encuentra descrita en la inscripción 2.^a, de obra nueva, en los siguientes términos:

“Vivienda unifamiliar, situada en la calle (...), marcada con los números (...) de gobierno, de la villa de Puente Genil, se levanta sobre el anterior solar siendo la superficie edificada sesenta y cinco metros cuadrados, y el resto destinado a patios. Consta de tres plantas sobre la rasante del suelo, que se dominan –sic– baja, primera y segunda altas; y en las que se ubican: en planta baja, portal, vestíbulo, despacho, cochera y biblioteca; en planta primera: vestíbulo, salón estar, aseo, cocina y despensa; en planta segunda alta: distribuidor, cuatro dormitorios y dos cuartos de baño. La circulación vertical se realiza a través de un núcleo de escalera. La vivienda se encuentra enclavada en el solar sobre el que se levanta. Los linderos son los mismos linderos que el solar inscrito por la inscripción anterior.”

La descripción resultante de dicha inscripción 1.^a –la anterior–, de agrupación, es la siguiente:

“Solar para edificar situado en la Calle (...) marcado con los números (...) de gobierno de la villa de Puente Genil, tiene una superficie de ciento ochenta y un metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: por la derecha entrando, E. R. G.; izquierda, hace esquina a la calle (...) y, fondo, M. P. C. y otros”.

Es obvio, por tanto, que la descripción de la referida finca se refiere a una vivienda de tres plantas sobre rasante, con una superficie edificada de sesenta y cinco metros cuadrados sobre un solar de ciento ochenta y un metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, con los linderos que resultan de la inscripción primera. La superficie no ocupada por la edificación se encuentra ocupada por patios.

2. No se resulta notarialmente legitimada la firma de quien suscribe la instancia calificada:

En base a ello, procede denegar la rectificación interesada en el documento, en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho

Primero. No consta inscrito ningún derecho a favor del interesado que suscribe la instancia, pues la finca 30.622 se encuentra inscrita, según se ha dicho, a favor de Servihabitat XXI, S.A.U. Ello determina la imposibilidad de practicar la rectificación, de conformidad con los artículos 20 y 214 de la Ley Hipotecaria. Según este último:

“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:

Primero. En inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro...”.

Por otra parte, tal y como se ha expresado en el antecedente primero, no existe error alguno que subsanar a juicio de quien suscribe, pues ninguna segregación se ha otorgado sobre la finca, como tampoco se ha practicado ninguna inscripción de defecto de cabida, ni por el titular actual ni por los anteriores -el suscriptor de la instancia-.

Segundo. Por lo relativo a la necesidad de que la instancia aparezca con firmas notarialmente legitimadas o ratificadas en presencia del registrador, ello resulta de lo dispuesto en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 de su reglamento.

Las calificaciones negativas del Registrador (...)

En Aguilar de la Frontera, a la fecha consignada al pie de esta notificación.-El registrador Fdo.: Francisco Manuel Galán Quesada.-Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Galán Quesada registrador/a titular de Registro de Aguilar de la Frontera a día dos de julio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. S. C. L. interpuso recurso el día 23 de septiembre de 2024 mediante escrito alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Hechos

I. El día 17 de mayo de 2024 a través de la oficina de Correos de Puente Genil, quedo presentado escrito dirigido al Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, cuyo tenor literal es el siguiente: (...)

II. El día 13 de septiembre de 2024 por correo postal ordinario y firmado electrónicamente el día 2 de julio, el recurrente recibe notificación de calificación negativa cuyo texto literal es el siguiente: (...)

Fundamentos de Derecho

Primero. (...)

Segundo. Legitimación para interponer recurso: Conforme al art. 325 LH en su apartado a), y art. 24 de la CE, el recurrente, Don A. S. C. L., entiende que está legitimado para interponer este recurso al tener interés conocido en asegurar la propiedad que le concede el título y la inscripción. La inscripción 2^a obra nueva, describe una vivienda unifamiliar que se levanta sobre el anterior solar, siendo la superficie edificada, 65 m², y el resto destinado a patios. A continuación, también dice que Don A. R. S. C. L., es dueño del solar para su sociedad de gananciales con Doña M. C. G. C., como consta en la inscripción anterior (se refiere a la inscripción 1.^a) y ahora declara que, sobre el mismo, ha construido la vivienda unifamiliar al principio descrita, cuya inscripción solicita.

Luego, es indiscutible, que Don A. R. S. C. L. y Doña M. C. G. C., hoy fallecida, son dueños de un solar con una superficie de 181,54 m², y en consecuencia el recurrente está legitimado para interponer el presente recurso. (Inscripción 1.^a –agrupación– e inscripción 2.^a –obra nueva– finca 30.622)

Segundo [sic]. Fondo del asunto:

A) No se ajusta a la realidad registral, la notificación de la calificación negativa, por dos razones esenciales.

La primera, es que cuando describe en la calificación negativa lo que llama hechos, no consigna de forma íntegra el contenido de la inscripción primera y segunda que resulta de los libros del registro; solo ha copiado una parte de la inscripción primera y otra de la inscripción segunda.

La segunda razón es debido a que la calificación negativa, es incongruencia omisiva porque con respecto a lo solicitado, corrección de un error material del art. 212 a 215 de la LH, y concordantes del reglamento, se solicitaba la inscripción a favor del compareciente y de su esposa del resto del inmueble que conforma la agrupación,

porque si en la inscripción segunda, de obra nueva, se dice, que Don A. R. S. C. L. es dueño del solar para su sociedad gananciales, con Doña M. C. G. C., y este solar tiene una superficie de 181,54 m², y la vivienda unifamiliar una superficie de 65 m², faltarían 116,54 m², sin inscribir a favor del compareciente y su esposa. Y por ello, se solicitaba al amparo de lo establecido en el art. 213 de la LH, rectificar el error material cometido, poniendo a disposición del Registro los títulos correspondientes para su entrega, para el caso de que no se conserven en el Registro copia de los mismos.

B) Las únicas respuestas dadas por el Registro de la propiedad de Aguilar de la Frontera han sido las siguientes, en los hechos, en el número uno, al final se dice literalmente lo siguiente: “es obvio, por tanto, que la descripción de la referida finca se refiere a una vivienda de tres plantas sobre rasante, con una superficie edificada de 65 m², sobre un solar de 181,54 m², con los linderos que resultan de la inscripción primera. La superficie no ocupada por la edificación se encuentra ocupada por patios”. En los fundamentos de derecho, en el primero, dice “no consta inscrito ningún derecho a favor del interesado que suscribe la instancia, pues la finca 30.622, se encuentra inscrita, según se ha dicho, a favor de Servihabitat XXI SAU. Ello determina la imposibilidad de practicar la rectificación, de conformidad con los arts. 20 y 214 de la LH. Según este último “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: Primero.-en inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos títulos no existan en el registro...” Por otra parte, tal y como se ha expresado en el antecedente primero, no existe error alguno que subsanar a juicio de quien suscribe, pues ninguna segregación se ha otorgado sobre la finca, como tampoco se ha practicado ninguna inscripción de defecto de cabida, ni por el titular actual ni por los anteriores –el suscriptor de la instancia.”

C) De los libros del Registro resulta la inscripción 12.^a, que se llama, aportación social, y comienza diciendo vivienda unifamiliar, descrita en la inscripción segunda, y también resulta que esa inscripción figura a nombre de la entidad mercantil Servihabitat XXI SAU.

Cuando el Registrador dice en el hecho uno, que es obvio que la descripción de la referida finca se refiere a una vivienda de tres plantas con una superficie edificada de 65m² sobre un solar de 181,54m², con los linderos que resultan de la inscripción primera, y que la superficie no ocupada por la edificación se encuentra ocupada por patios, omite decir lo que dice la inscripción 2.^o, de obra nueva literalmente: “Don A R. S. C. L. es dueño del solar para su sociedad de gananciales con Doña M. C. G. C. como consta en la inscripción anterior, y ahora declara que sobre el mismo, ha construido la vivienda unifamiliar al principio descrita, cuya inscripción solicita.”

Es decir, que Don A. S. C. L. y su esposa son dueños de un solar de 181, 54m² y sobre ese solar edificaron una vivienda unifamiliar de 65m², que ahora es propiedad de Servihabitat XXI SAU, pero ésta sería propietaria de esa vivienda unifamiliar de 65m², pero no del resto del solar, que continúa siendo propiedad de Don A. R. S. C. L. y su esposa, porque así se refleja en la inscripción 1.^a e inscripción 2.^a

Sin embargo, el Registro, en el historial de la finca no ha reparado en ningún momento en la segregación a que apunta el Registrador en su fundamento de derecho primero, no debió inscribirse a favor de un tercero la vivienda unifamiliar de 65m², sin previamente haber exigido la correspondiente segregación, porque si es de absoluta claridad que el solar de 181,54m², tiene dos propietarios, uno Doña M. C. G. G. y su esposo, Don A. S. C. L., con respecto al solar no edificado de 116,54m², y otro propietario, que si figura inscrito como tal, por una vivienda unifamiliar de 65m². Si sumamos la vivienda unifamiliar de 65m² y el solar de 116, 54m², resulta el total de 181,54m², a que se refiere la inscripción 1.^a, llamada, Agrupación.

La solicitud reflejada en la instancia del interesado se circunscribía en que de alguna forma figure en el Registro los derechos del recurrente y su esposa porque, si de la inscripción primera de agrupación resulta que ambos son propietarios de un solar de 181,54 m², y de la inscripción 2.^a, de obra nueva, resulta que eran propietarios de una

vivienda unifamiliar construida de 65m², levantada sobre el anterior solar, vivienda que posteriormente fue objeto de hipoteca, según inscripción 6.^a, e inscripción 8.^a, y que por vicisitudes de la vida, la citada vivienda unifamiliar fue objeto de adjudicación en subasta según la inscripción 10.^a, donde se hace constar, que lo que se adjudica en subasta es una vivienda unifamiliar, tal y como aparece descrita en la inscripción anterior 2.^a, y que posteriormente, el adjudicatario Caixa realiza una aportación social a Servihabitat XXI de esa vivienda unifamiliar descrita en la inscripción 2.^a, no es posible que desaparezcan los derechos del recurrente y de su esposa, que tiene reconocido el propio registro, en la inscripción 1.^a de agrupación, y en la inscripción 2.^a, de obra nueva, por lo que faltarían 116,54m² de solar, sin inscribir, a favor del compareciente y su esposa.

Lo lógico hubiese sido que el registrador, por aquel entonces, cuando practicó la inscripción de obra nueva, 3.^o, hipoteca, 5.^a, herencia, 6.^a, hipoteca, 8.^a, hipoteca, 9.^a, derecho de uso y habitación, adquisición subasta, y 12.^a, aportación social, hubiese exigido la correspondiente segregación, al existir varios interesados, y división horizontal, lo que no hizo; y al no hacerse, no puede desaparecer por arte de magia los derechos que el título de agrupación, reflejado en la inscripción primera, publican respecto del recurrente y de su esposa, no es posible tampoco que se entienda que el propietario de la vivienda unifamiliar con una superficie construida de 65m² se apodere indebidamente del resto del solar de 116,54m², porque ningún título ni inscripción publican que Servihabitat XXI sea dueño de la totalidad del solar.

Por lo tanto, el error material, entendernos, es claro, y por ello el Registro, que ha cometido ese error deberá rectificarlo, para lo cual, no necesitará del consentimiento del actual titular registral de la vivienda unifamiliar, ni siquiera providencia judicial, porque el derecho al que estamos haciendo referencia no le incumbe; salvo, que, una vez que el recurrente y su esposa, o herederos, hagan la correspondiente segregación, sí que deberá contar con la autorización del propietario de la vivienda unifamiliar para realizar la división horizontal.

La inexactitud registral se enuncia en el art. 40 de la LH (nulidad o error de algún asiento). Afirma la Dirección General en la resolución de 13 de octubre de 2009 que existe error cuando al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentra en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurra en una discordancia. La ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha introducido un último inciso en el art. 42-9 de la LH, al permitir que se tome anotación preventiva cuando el Registrador inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento. Los errores materiales se regulan en los artículos 212 a 215 de la LH y concordantes del reglamento. La rectificación por el Registrador se regula en el art. 213 de la LH, y según el art. 215 los errores materiales deben rectificarse por otro 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. Con respecto a los asientos firmados, se hará por un asiento especial que llevará el número o letra que le corresponde e indicará la referencia al asiento y línea en que se ha cometido la equivocación y omisión, las palabras equivocadas, en su caso, las palabras que sustituyen a las equivocadas, o que suplen la omisión, declaración de quedar rectificado el asiento primitivo, la causa o razón de la rectificación, así como lugar, fecha y firma. Para la rectificación de asientos no firmados al apreciar el error, se remite al art. 321 del Reglamento Hipotecario, y para la falta de firma, en algún asiento, el art. 319.

De la certificación expedida en Aguilar de la Frontera, el día 25 de septiembre de 2015, por Don Diego Palacios Criado, hemos podido observar cómo ninguna de las inscripciones o asientos se encuentran firmados, pues no aparece el nombre y apellidos del Registrador, solo aparece rubricas que no identifican al Registrador que practicó el asiento, por lo que para rectificar el error que hemos solicitado a través de nuestra instancia presentada el pasado 17 de mayo de 2024, y que ahora reiteramos en el presente recurso gubernativo, habrá que estar a lo que la ley hipotecaria y su reglamento establece con respecto a la rectificación de asientos no firmados por el Registrador,

ofreciendo el recurrente, por si no existieran en el Registro, los títulos correspondientes a cada una de las inscripciones a que se refieren el historial de la finca registral 30.622 de Puente Genil.

Téngase en cuenta que en la inscripción 5.^a, de herencia, donde los hijos del recurrente se adjudican la vivienda unifamiliar descrita en la inscripción 2.^a, ya hacen constar, por nota marginal, el día 15 de marzo de 2004, que la identificación catastral de esa vivienda unifamiliar exclusivamente está representada por la numeración 3999412UG4339N301AP, según se acredita con certificación catastral que consta en el propio Registro.

Por lo tanto, está claro, a nuestro entender, que el Registrador, ha omitido la respuesta a la solicitud realizada por el recurrente.

D) Viene a colación, de todo lo anterior, un artículo publicado en la Revista de Derecho Privado n.º 414 de septiembre de 1951, titulado la unificación de fincas y sus problemas, firmado por R. R. A.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su calificación el día 25 de septiembre de 2024 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 7, 8, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 82 y 212 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 322 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012, 28 de enero, 27 de febrero y 14 de mayo de 2013, 10 de enero de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 2 de marzo de 2016, 15 de marzo de 2017 y 24 de enero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de noviembre de 2021 y 11 de mayo y 6 de junio de 2023.

1. Se debate en el presente expediente si cabe rectificar la titularidad de parte de una finca registral mediante la presentación de una instancia suscrita por un titular anterior, alegando un error en la práctica de los asientos registrales.

Son hechos relevantes del presente expediente:

– la finca registral 30.622 de Puente Genil se formó por agrupación de las registrales 12.598 y 16.139, quedando inscrita en su inscripción 1.^a con una cabida de 181,54 metros cuadrados.

– consta declarada en la inscripción 2.^a una obra nueva que ocupa una superficie de 65 metros cuadrados, quedando el resto destinado a patios.

– la finca registral resulta inscrita a nombre de la mercantil «Servihabitat XXI, S.A.U.» por título de aportación en la inscripción 8.^a

El anterior cotitular registral, don A. S. C. L. solicita, mediante la presentación de una instancia, la rectificación de la titularidad de la finca registral, quedando inscrita a nombre de la referida mercantil exclusivamente la vivienda, siendo de su titularidad el resto de la superficie de la finca, al entender que el objeto de la aportación, previa ejecución hipotecaria, se limita exclusivamente a la construcción.

2. En primer lugar, y con carácter previo, debe manifestarse este Centro Directivo sobre qué materias puede versar el objeto del recurso y, en su caso, si puede extenderse a asientos registrales practicados y por tanto a la calificación positiva desarrollada en el seno del procedimiento registral que dio lugar a tal asiento.

En tal sentido se ha manifestado de manera uniforme este Centro Directivo al entender que el recurso tan sólo puede referirse a materias que hayan sido objeto de calificación negativa sin poder referirse a asientos ya practicados pues, encontrándose tales asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), precisando su rectificación bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria), en los términos que resultan desarrollados en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, debe concluirse que el recurso no puede enjuiciar asientos registrales ya practicados al encontrarse los mismos bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

En consecuencia, no puede ser estimada la pretensión contenida en el escrito de recurso relativa a la inadecuada inscripción de la adjudicación reseñada sin requerir una previa segregación de la vivienda.

3. La finca registral, por aplicación del principio de folio real, resulta adjudicada en un procedimiento de ejecución hipotecaria. No obstante, sostiene el recurrente que dicha adjudicación debiera comprender exclusivamente la vivienda, y no el resto de solar configurado como patio.

Es decir, al practicarse la inscripción de la hipoteca, la finca, en su concepto de finca registral, comprendía tanto lo edificado como lo no edificado, sin que hubiera podido hipotecarse sólo la vivienda sin haberse segregado previamente el resto de terreno.

Es esa finca, en su concepto de finca registral, en su conjunto, edificación y sobrante de edificación, la que fue objeto de hipoteca y procedimientos de adjudicación y de aportación.

Por ello, no es correcto afirmar que lo único que fue objeto de diversos negocios jurídicos fuera únicamente la edificación, sin comprender el resto no edificado.

4. Debe, por tanto, concluirse la inexistencia de un error material o de concepto en el presente expediente, tal y como alega el recurrente, debiendo requerirse en todo caso el consentimiento de los titulares de derechos afectados por tal, eventual, rectificación, o la correspondiente resolución judicial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 11 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.