

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5495** *Resolución de 4 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia en unión de acta de notoriedad con finalidad inmatriculadora.*

En el recurso interpuesto por don Andrés Diego Pacheco, Notario de Coria, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia en unión de acta de notoriedad con finalidad inmatriculadora.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia, otorgada por el Notario de Ripollet, don José Luis Pascual Vega, el día 30 de junio de 2014, número 364 de protocolo, objeto de subsanación y rectificación por escritura otorgada por la notaria de Torrejoncillo, doña Cruz María Ruano García –actuando como sustituta legal, por ausencia reglamentaria, del Notario de Coria, don Andrés Diego Pacheco–, con fecha 19 de agosto de 2015, número 1.209 de protocolo, en unión de requerimiento de acta de notoriedad complementaria de título público para inmatriculación otorgada por la misma notaria, con fecha 19 de agosto de 2015, con el número 1.210 de protocolo, y acta de notoriedad de fecha 9 de diciembre de 2015, número 1.719 de protocolo, se solicitó la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad de Coria.

II

Dicha escritura, en unión de la escritura de rectificación, así como del acta de notoriedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación, de fecha 12 de enero de 2016, en el Registro de la Propiedad de Coria: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha 30 de Diciembre de 2015, a las diez horas y cuatro minutos, se presenta nuevamente en el Registro copia autorizada de Escritura de Manifestación y Aceptación de Herencia, otorgada en Ripollet, el día 30 de Junio de 2014, ante el Notario Don José Luis Pascual Vega, con el número 364 de su protocolo, y que causa el asiento 1085 del Diario 63. Acompañada de Escritura de Rectificación y Acta Complementaria para inmatriculación de finca, otorgadas en Coria el día 19 de Agosto de 2015, ante la Notario Doña Cruz María Ruano García, sustituto legal de la Notaria de Coria por ausencia reglamentaria de su Titular Don Andrés Diego Pacheco, con los números 1209 y 1210 de protocolo, respectivamente. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: Se suspende la inmatriculación solicitada, al resultar palmario y evidente el carácter instrumental de la documentación presentada, elaborada ad-hoc, a los solos efectos de conseguir tal operación. Así, se presenta un título de herencia, que ya se suspendió en su día, donde describe el inmueble en cuestión, según título anterior y según catastro, acompañado de una escritura de subsanación o rectificación de dicho título, donde se rectifica la descripción y se dice que la real es la que coincide con Catastro, y de un Acta de Complementaria para inmatricular, otorgados ambos en la misma fecha de 19-VIII-2015

y con números seguidos de protocolo, lo cual evidencia una instrumentalidad dirigida a lograr una documentación aparente susceptible de conseguir la inmatriculación. A mayores, la diferencia descriptiva del inmueble entre la inicial y la rectificadora son sensibles y relevantes, planteándose, por ejemplo, un incremento de cabida de superficie de 38 m<sup>2</sup> a 162 m<sup>2</sup>, o un aumento de superficie construida de una casa de 22 m<sup>2</sup> y una cuadra de 16 m<sup>2</sup>, o un aumento de superficie construida de una casa de 22 m<sup>2</sup> y una cuadra de 16 m<sup>2</sup>, a una vivienda de dos plantas de 68 m<sup>2</sup> cada una y un almacén de 49 m<sup>2</sup>. Por último, y para reforzar las dudas al respecto, en la escritura de herencia donde se contiene la finca en cuestión, con su descripción según título anterior y según catastro, y que fue suspendida, se dice que el referido inmueble pertenecía al causante, con carácter ganancial, en virtud de tres títulos anteriores, que se identifican perfectamente, y que sin embargo se prescinde de ellos. Por todo ello, ante las sospechas fundadas de instrumentalidad de la operación, así como de las dudas sobre la identidad de la finca, se suspende la operación solicitada. Arts. 18 LH, 298 RH y doctrina reiterada de la DGRN (por todas, R. II-III-2006). Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación, podrá (...) Coria, a 21 de Enero de 2016. El registrador (firma ilegible), Fdo.: Alfonso López Villarroel».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Andrés Diego Pacheco, Notario de Coria, interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 12 de febrero del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) A) Hechos.-1.-(...) 2.-Extremos que se recurren. Se trata de dilucidar si la rectificación de la descripción de una finca en un título anterior, seguida de acta de notoriedad con la finalidad de inmatricular, supone un acto instrumental dirigido a los solos efectos de conseguir la inmatriculación. Además, se plantean dudas al señor registrador, al existir una supuesta rectificación de datos sensibles y se invocan unos títulos previos de los que se prescinde. - 3.-Fundamenta la suspensión de la inscripción el Señor Registrador en el citado artículo 298 del Reglamento Hipotecario, 18 de la Ley Hipotecaria y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de dos de marzo de dos mil seis -sic-). 4.-La amplia doctrina de ese Centro Directivo relativo a la creación de títulos instrumentales “ad hoc”, destinados a la utilización de meros títulos intermedios que, simplemente, no existen en la realidad, está única y exclusivamente referida a la inmatriculación vía doble título traslativo. Resulta total y absolutamente fuera de toda duda que dicha doctrina no es de aplicación en este caso, porque, lisa y llanamente, no existen dos títulos. Existe un único título de adquisición (herencia) que, efectivamente, ha sido rectificado y un acta complementaria destinada a la inmatriculación. Que una rectificación del título de adquisición, que no es un instrumento con valor sustantivo en sí mismo, sino que solo tiene sentido junto con el instrumento rectificado, seguido de acta complementaria para inmatricular, implique la creación de “una titulación aparente susceptible de conseguir la inmatriculación” supone una incongruencia jurídica en sí misma, porque solo hay un título (rectificado o no, es irrelevante) y nada se crea al margen de él. 5.-Es, así mismo, un elemento esencial en este supuesto constatar que la escritura de manifestación y aceptación de herencia previa fue otorgada -presentes o representados- por las mismas personas que otorgan la rectificación de la misma, por lo que se cumple la ley y la doctrina ampliamente reflejada por ese órgano directivo, tal y como se fundamenta en la Resolución de fecha dieciocho de diciembre de dos mil tres, en la que se establece que “la obligatoriedad de los pactos contractuales (artículos 1.091 y 1.258 del Código Civil), implica que cualquier alteración de su contenido requiera para su eficacia el consentimiento de todos los que en él fueron parte, por lo que, sin contar con el consentimiento de todos no cabe alterar un elemento esencial del contrato”. Efectivamente, en el título previo hay una finca (expositivo III c), en cuya descripción consta “Casa en calle (...) que según un título anterior tiene una superficie de treinta y ocho metros cuadrados aproximadamente, de los que veintidós metros cuadrados corresponden a la casa y los otros dieciséis metros cuadrados a una cuadra, aunque según certificación catastral

descriptiva y gráfica que se incorpora a esta escritura, su superficie construida es de ciento ochenta y cinco metros cuadrados...”. Ahora los otorgantes refieren que en realidad su descripción es otra, la que consta en certificación catastral descriptiva y gráfica, en la que, entre otros aspectos se dice: “...calle (...) su superficie solar es de ciento sesenta y dos metros cuadrados...” La diferencia de metros alegada por el señor Registrador entre la rectificación y la herencia no es, por tanto, sostenible, puesto que en la propia escritura de herencia manifiestan que no son treinta y ocho metros cuadrados, sino más. Si se observan los linderos obrantes en ambos títulos, herencia y rectificación de la misma, se aprecia que son los mismos (por error, en la rectificación descriptiva se omite el lindero fondo, pero de la certificación catastral descriptiva o gráfica que se incorpora al mismo, se aprecia que hay un camino o calleja y el nombre “[...]” en ella), por lo que siguen existiendo los mismos linderos hijos. Además, a grandes rasgos, incluso coinciden parcialmente –en algún caso, en apellido– los restantes linderos. Existe un número de evidencias lo suficientemente claras que indican que se trata de un espacio físico similar o aproximado y que, por tanto, la rectificación del título no responde, en ningún caso, a una operación instrumental que solo pretende obtener la inmatriculación, sino que es debida a un error descriptivo del título. Cabe plantearse la duda de cuál hubiese sido la calificación del señor Registrador si en vez de rectificar el título previo se hubiese otorgado una adición de herencia, incorporando a la partición original la finca que hoy se transmite ¿Habría, acaso, tenido dudas sobre la identidad de la finca, por ser parecidos algunos extremos, tales como superficie, calle o linderos a otra finca que consta en el mismo título? En cualquier caso, el señor Registrador debe calificar los instrumentos sin consideración a circunstancias no comprendidas en ellos y, lo fundamental es que, indubitablemente, los mismos otorgantes que manifestaron el treinta de junio de dos mil catorce que era una la descripción, el diecinueve de agosto de dos mil quince dicen que es otra. No aportaron prueba alguna entonces más que su mera manifestación, luego no es exigible ahora aportar mayor prueba, más allá de que, razonablemente, no se trata de una pura invención instrumentada. La escritura de rectificación, otorgada por los mismos causahabientes intervinientes en la escritura de herencia, elimina cualquier rasgo de discrepancia entre la descripción de la finca y la certificación catastral descriptiva y gráfica, por lo que, tal y como exige la Ley y el Reglamento Hipotecario, no puede albergarse duda alguna de que la finca que se adquirió y que se pretende ahora inmatricular por vía de acta de notoriedad, es la misma. Es convicción del Notario recurrente que, con la escritura de rectificación otorgada y los evidentes indicadores que llevan a la conclusión de que ésta no se trata de una mera instrumentalización, no hay duda de que se trata de la misma finca, la que consta en la escritura de herencia y aquella a la que se refiere el acta de notoriedad. 6.–El señor registrador refuerza sus dudas por el hecho de que hay unos títulos previos citados de los que se prescinde. Es evidente que el señor registrador debe calificar los instrumentos presentados a inmatriculación por sí mismos, sin, como antes se ha dicho, consideración a circunstancias no comprendidas en ellos, por lo que los títulos previamente invocados resultarían irrelevantes. Si se cumplen los requisitos materiales y formales para la inmatriculación, y no resulta que la finca está previamente inscrita, resulta irrelevante cualquier otra circunstancia. Dicho esto y, aunque ya se ha reseñado, resulten dichos títulos previos irrelevantes en el caso que nos ocupa, resulta paradójico que fueran presentados, junto con la herencia, no una, sino dos veces (al objeto de conseguir la inmatriculación vía doble título), y el señor Registrador la suspendiera, aduciendo que la descripción de la finca en los títulos previos y el inmatriculador eran distintas y de ésta última con la certificación catastral descriptiva y gráfica, surgiéndole “dudas fundadas sobre la identidad de la finca”. Si en previas calificaciones le surgió al señor Registrador la duda de que se tratara de la misma finca, resulta paradójico que ahora le refuerce las dudas el que se prescinda de ellos. Si la descripción de la finca en la escritura de herencia era distinta de la que resulta de la certificación catastral, de nuevo es paradójico que la rectificación de la misma le genere dudas. Se acompañará a este recurso testimonio de dichas calificaciones, al objeto de acreditar la incongruencia del conjunto de las mismas,

que parecen tendentes a impedir el legítimo acceso al registro de la finca, sin causa fundamentada, o incluso, podría llegar a inferirse, por causas antitéticas entre sí (...)».

#### IV

El registrador suscribió informe el día 25 de febrero de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 198, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril y 16 de noviembre de 2009, 4 de agosto de 2014 y 17 de julio y 19 de noviembre de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la inmatriculación de una finca, bajo las siguientes condiciones fácticas:

– Se presenta escritura de fecha 19 de agosto de 2015, número 1.209 de protocolo, por la que se rectifica otra de manifestación y aceptación de herencia, autorizada por el Notario de Ripollet, don José Luis Pascual Vega, el día 30 de junio de 2014; junto con requerimiento de acta de notoriedad complementaria de título para inmatricular de fecha 19 de agosto de 2015, número 1.210 de protocolo, y declaración de notoriedad de fecha 9 de diciembre de 2015, número 1.719 de protocolo.

El registrador suspende la inmatriculación por apreciar el carácter instrumental de la documentación presentada, elaborada «ad hoc», a los solos efectos de conseguir la inmatriculación, dado que el acta complementaria se otorga en la misma fecha que la escritura de rectificación, y porque, a su juicio, aprecia dudas sobre la identidad de la finca fundadas en que las diferencias descriptivas del inmueble entre la inicial y la rectificadora son muy relevantes, (un incremento de superficie de suelo de 38 a 162 metros cuadrados, y de construcción, que pasa de ser una casa de 22 metros cuadrados y una cuadra de 16 metros cuadrados, a una vivienda de dos plantas con 68 metros cuadrados cada una y un almacén de 49 metros cuadrados).

El Notario recurrente alega que la doctrina de ese Centro Directivo relativo a la creación de dos títulos instrumentales «ad hoc» para obtener la inmatriculación por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria es de aplicación en este caso, porque, lisa y llanamente, no existen dos títulos, sino un único título de adquisición (herencia) que, efectivamente, ha sido rectificado y un acta complementaria destinada a la inmatriculación. También sostiene, en cuanto a las dudas del registrador sobre la identidad de la finca, que existen un número de evidencias lo suficientemente claras que indican que se trata de un espacio físico similar o aproximado y que, por tanto, la rectificación del título no responde, en ningún caso, a una operación instrumental que sólo pretende obtener la inmatriculación, sino que es debida a un error descriptivo del título.

2. La primera cuestión que ha de plantearse para correcta resolución del presente recurso es la relativa a la normativa aplicable.

De los antecedentes de hecho resulta que la titulación en virtud de la cual se pretende la inmatriculación de la finca se ha presentado en el Registro de la Propiedad en fecha 30 de diciembre de 2015 y, por lo tanto, cuando ya había entrado en vigor la totalidad de la reforma introducida por la Ley 13/2015, cuya disposición transitoria única, titulada «Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación» establece que «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho

procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad».

Por lo tanto, en el presente caso, en el que se pretende la inmatriculación por la vía del artículo 205, en virtud de titulación que no sólo se ha presentado en el Registro de la Propiedad con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, sino que incluso fue también ha sido otorgada con posteridad a dicha fecha, no cabe duda que la normativa vigente y aplicable al presente procedimiento registral es la contenida en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria tras su reforma por la Ley 13/2015.

Este Centro Directivo, en su Resolución de 19 de noviembre de 2015, al interpretar dicho nuevo precepto, señaló que «en la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015 (...) el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos (...) En efecto, frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de "títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos", ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de "títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público"».

Como se señaló en la citada Resolución «la diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea "traslativo", pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior».

Por otra parte, en la misma Resolución citada, este Centro Directivo ya se planteó la cuestión, que ahora resulta especialmente relevante en el presente recurso, de «si sería admisible acreditar esa previa adquisición mediante acta de notoriedad, que es un título público, tramitada de conformidad con el artículo 209 del Reglamento Notarial». Y se consideró que ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el Notario emita formalmente,

si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso».

3. Ahora bien, en la concreta nota de calificación objeto del presente recurso, dictada en fecha 12 de enero de 2016, y por tanto, con posterioridad a publicación en fecha 9 de diciembre de 2015 de la citada Resolución de este Centro Directivo de 19 de noviembre previo, el registrador cuando cuestiona el acta de notoriedad que se le aporta como documento complementario –aseverando en ella que el causante era tenido como dueño de la finca–, no lo hace por razón de no estar ya admitida en la nueva regulación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sino por apreciar a su juicio el carácter instrumental de la documentación presentada, elaborada «ad hoc», a los solos efectos de conseguir la inmatriculación, dado que el acta complementaria se otorga en la misma fecha que la escritura de rectificación.

Debe destacarse aquí que la doctrina reiterada de este Centro Directivo que rechaza la fabricación de títulos «ad hoc» con la exclusiva o principal finalidad de obtener la inmatriculación por la vía simplificada del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no es aplicable al presente caso, en el que en ningún modo cabría hablar de fabricación de títulos, sino de rectificación de un título previo de herencia y otorgamiento de un acta de notoriedad complementaria. Y en cuanto a dicha acta de notoriedad autorizada el mismo día de la rectificación para acreditar que el causante de la herencia era tenido por dueño de la finca, con su nueva descripción rectificada, no cabe enjuiciarla conforme a dicha doctrina anterior a la Ley 13/2015, pues por una parte, no resulta de aplicación la normativa anterior a dicha ley, sino la emanada de ella, y por otra, si hipotéticamente hubiera sido de aplicación la normativa anterior, incluyendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, no hubiera habido duda de la admisibilidad de dicha acta de notoriedad.

Por tanto, este primer defecto de la nota de calificación, tal como ha sido formulado, no puede ser confirmado, sin que este Centro Directivo pueda pronunciarse ahora, por no haber sido objeto de recurso, si dicha acta de notoriedad reúne los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por Ley 13/2015 (cfr. Resolución 19 de noviembre de 2015).

4. Procede ahora entrar a analizar el segundo defecto recurrido, relativo a que el registrador aprecia dudas sobre la identidad de la finca fundadas en que las diferencias descriptivas del inmueble entre la descripción inicial y la rectificadora son muy relevantes (un incremento de superficie de suelo de 38 a 162 metros cuadrados, y de superficie construida, que pasa de 38 a 185 metros cuadrados en total).

Y a este respecto debe señalarse que sólo tiene sentido y fundamento legal que el registrador suspenda una inscripción en base a las posibles dudas sobre la identidad de la finca cuando tales dudas resulten de comparar una descripción registral inscrita con otra nueva descripción cuya inscripción se pretende ahora respecto de la misma finca ya inmatriculada, o cuando, refiriéndose a una finca todavía no inmatriculada, tales dudas resulten de comparar la descripción de la finca que se haga en el título inmatriculador con la que se haga en el título previo de adquisición a que se refiere el artículo 205, o con la que conste en la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica.

En efecto, el citado artículo 205, en la redacción vigente y aplicable al concreto procedimiento registral objeto del presente recurso, se exige «que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

También, como se contempla en la regulación del título VI de la Ley Hipotecaria, puede, y debe el registrador, rechazar la inmatriculación si tiene dudas fundadas sobre la posibilidad de que la descripción de la finca que se pide inmatricular pueda coincidir, aunque fuera en parte, con cualquier otra finca ya inmatriculada, o con el dominio público incluso no inmatriculado.

Pero en el caso que nos ocupa, las dudas del registrador no surgen de ninguna de esas comparaciones, sino de comparar la descripción inicial de la finca no inmatriculada

en la escritura de aceptación y adjudicación herencia otorgada en el año 2014 con la que resulta de otra escritura rectificativa otorgada el 19 de agosto de 2015, precisamente en el sentido de rectificar la previa descripción de esa finca no inmatriculadas para adecuarla a la descripción catastral.

Como señala el Notario recurrente, la escritura del año 2014 de manifestación y aceptación de herencia previa fue otorgada –presentes o representados– por las mismas personas que otorgan la rectificación de la misma en el año 2015. Por lo tanto, con independencia de si son más o menos sólidas las evidencias que señala el recurrente para acreditar que se trata de un espacio físico similar o aproximado, y de que ya en la primera escritura se anunciaba que la descripción correcta precisaría de rectificación futura, lo cierto es que llegados a la escritura de rectificación del año 2015 estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, sin que el registrador pueda tener elementos de juicio ni competencia formal para apreciar que tal rectificación no responda a una mera rectificación de error descriptivo sino a un operación instrumental o fraudulenta que solo pretenda ilegítimamente obtener la inmatriculación.

Por tanto, este segundo defecto señalado en la nota de calificación recurrida también ha de ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 4 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.