

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7055 *Resolución de 22 de abril de 2019, 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 Eivissa n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de la descripción de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. P. B., abogada, en nombre y representación de doña M. D. R. P., contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de la descripción de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 9 de noviembre de 2018, doña M. J. P. B., abogada, en nombre y representación de doña M. D. R. P., manifestaba que su mandante era cotitular, junto con otros, de la finca registral número 4.642 de Eivissa, Sección Segunda -anteriormente, registral número 2.102 de la ciudad-. De dicha finca se segregó una parcela de 757,60 metros cuadrados, que pasó a formar la finca registral número 2.368, en virtud de escritura de segregación y compraventa otorgada ante el notario de Eivissa, don José Sáez Martínez, el día 18 de septiembre de 1947, en cuyo título los otorgantes, transmitente y adquirente, convinieron lo siguiente: «que en el lindero Sur se destinará a camino una franja de terreno de catorce palmos de anchura, que cederán por mitad cada uno de su terreno, quedando dueños del mismo por partes iguales». Dicho convenio fue transcrito en la inscripción 1.ª de dicha finca registral 2.368, si bien dicha mención no se trasladó a las inscripciones 2.ª de permuta y 3.ª de compraventa posteriores. La promovente entendía que tal omisión se debía a un error material del Registro y solicitaba que, conforme a los artículos 217 y 219 de la Ley Hipotecaria, se practicara la rectificación o subsanación interesada y «se inscriba dicho camino o servidumbre de paso, o que se transcriba a los posteriores asientos su constitución, que debe constar como carga tanto en la finca n.º 2.368 (...), como en la finca 4.642 (...) ya que se trata de una servidumbre de paso constituida voluntariamente por los titulares de ambas fincas».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Eivissa N.º 2.

Presentante: R. P., M. D.

Documento: Instancia de rectificación a suscrita por doña M. J. P. B., de fecha 9/11/2018 que ha motivado el asiento número 1858 del Diario 108.

Denegada la rectificación de asientos interesada en la precedente solicitud por no haberse observado error alguno en las inscripciones registrales, con respecto a los hechos puestos de manifiesto.

En la inscripción 1.ª de la finca n.º 2368, por la que don S. R. C., previa segregación, vendió una parcela de terreno a don J. C. T., consta lo siguiente: "Convienen vendedor y comprador que, en el lindero Sur, se destinará a camino una franja de terreno de catorce palmos de anchura que cederán por mitad cada uno de su terreno, quedando dueños del

mismo por partes iguales". Posteriormente se practicaron otras dos inscripciones, la 2.ª de permuta y la 3.ª de venta; no habiéndose trasladado a ninguna de ellas el convenio expresado, ni como carga ni como mención.

Se trata de un acuerdo meramente obligacional de futura cesión de terreno entre particulares que, sin perjuicio de su respeto fáctico entre partes, parece que no llegó a formalizarse como derecho de servidumbre o, al menos, no tuvo acceso a los libros del Registro.

Para interesar su inscripción registral como derecho de servidumbre, se precisaría nueva intervención notarial de todos los actuales titulares de las fincas afectadas, constituyéndolo de modo expreso como tal derecho.

Base legal: Artículos 530 y siguientes del Código Civil, y artículos 1 párrafo tercero, 2.2 y 38 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Evissa, a veintidós de noviembre del año dos mil dieciocho (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del Registrador). El Registrador.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, el Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10, don José Luis Jiménez-Herrera Burgaleta, con fecha 2 de enero de 2019, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, resolvió confirmar la calificación del Registrador de la Propiedad de Eivissa número 2 en el sentido de denegar la rectificación solicitada al considerar que no se trata de la efectiva constitución de un derecho real de servidumbre, sino de la simple mención de un convenio consistente en la futura cesión de terrenos sobre ambas fincas registrales al objeto de abrir un camino.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. J. P. B., Abogada, en nombre y representación de doña M. D. R. P., interpuso recurso el día 14 de febrero de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Primera.

Entendemos infringido lo dispuesto en los artículos 536 y siguientes; 539; 540 y 541 del Código Civil y que la Escritura de fecha dieciocho de septiembre de 1947, que es la misma escritura de compraventa que da lugar a la inscripción 1.ª de la finca número 2368, incorpora título suficiente para la constitución de la servidumbre de paso que en ella se contiene (...) describiéndose de la siguiente forma:

"Conviene los otorgantes que en el lindero Sur se destinará a camino una franja de terreno de catorce palmos de anchura que cederán por mitad cada uno de su terreno, quedando dueños del mismo por partes iguales..."

La servidumbre de paso voluntaria (la legal no se plantea aquí) se constituye por negocio jurídico ("voluntad de los propietarios", dice el artículo 536, "título" dice el artículo 537) o, en su caso, por usucapión (artículos 537 y 538).

La sentencia del 24 octubre 2006 (recurso 20/2000) destaca la necesidad del título o hecho constitutivo de la servidumbre:

"Como declara la STS de 21 de octubre de 1987, consistiendo la servidumbre en la atribución de un derecho real en cosa ajena, esta situación de poder debe apoyarse en un evidente título o hecho constitutivo que legitime su ejercicio, correspondiendo al que pretende la limitación del dominio ajeno la carga de la prueba. Resulta, pues, indudable

que la calificación de los hechos en que se apoya el reconocimiento del título constitutivo de la servidumbre constituye una quaestio iuris".

Y añade:

"La servidumbre de paso, al gozar del carácter de discontinua, sólo puede adquirirse, pues, en virtud de título, y a falta de éste, por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente, o por una sentencia firme (arts. 539 y 540 CC y SSTS de 27 de junio de 1980, 23 de junio de 1995, 14 de julio de 1995, 5 de marzo de 1993 y 30 de abril de 1993), salvo que se trate de prescripción inmemorial consumada antes de la vigencia del CC (SSTS de 14 de noviembre 1961, 12 de junio de 1965, 4 de junio de 1977, 15 de febrero de 1989 y 16 de diciembre de 2004), exceptuado el caso de constitución por signo aparente por disposición del padre de familia (v. gr., STS de 18 de enero de 1992 y, más recientemente, STS de 20 de diciembre de 2005)".

Pues bien, insistimos en que el título de tal servidumbre existe físicamente, siendo éste la Escritura de fecha dieciocho de septiembre de 1947 mediante la que se constituye el derecho real. Derecho que, además, consta inscrito en el Registro de la Propiedad, a continuación de la inscripción de la segregación y compraventa que lo motivan, con las siguientes palabras:

"Conviene vendedor y comprador que en el lindero Sur se destinará a camino una franja de terreno de catorce palmos de anchura que cederán por mitad cada uno de su terreno, quedando dueños del mismo por partes iguales. Así resulta de la escritura otorgada en Ibiza el dieciocho de septiembre último, ante el Notario Don José Sáez Martínez, presentada a las doce treinta de hoy... Ibiza, veinte y dos de octubre de mil novecientos cuarenta y siete."

Lógicamente, debería de haberse trasladado a las subsiguientes inscripciones registrales, pero no ha sido así.

Segunda.

La servidumbre de paso, sin embargo, se hizo efectiva físicamente, puesto que, como hemos acreditado (...) la finca que se segregó para su venta a don J. C. T., contaba con una cabida inicial de 757 metros cuadrados y 60 decímetros cuadrados, pero, su cabida actual se ha reducido y tiene ahora un total de 649 m².

Así consta en la descripción de la finca número 2.102, al folio 8 del libro 45 del Ayuntamiento de Eivissa -CRU: 07010000110466- que ha pasado a ser la finca número 4.642 (antes mencionada) -CRU: 07010000756862- inscrita al folio 58 del Libro 51 del Ayuntamiento de Eivissa Sección 2.^a, cual se describe en sus inscripciones 1.^a y 4.^a, de la que se segregó una parcela de 757 metros cuadrados y 60 decímetros "que pasa a formar la señalada con el número 2368 al folio 3 del Tomo 48 de los presentes", según la nota marginal insertada al margen de la inscripción 1.^a

Los datos registrales obran en los Libros y Archivos de ese mismo Registro de la Propiedad de Ibiza, número 2.

Tercera.

Además, figura en el Catastro grafiado, no formando parte de ninguna de las fincas resultantes de la segregación y venta que causaron la inscripción 1.^a de la finca número 2368.

Su existencia física es real y fue abierto conforme al título en el lindero sur de la parcela segregada de 757 metros cuadrados que ahora cuenta con 649 m² (...)

Por lo tanto, existe un documento público constitutivo de la servidumbre de paso que ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad (...) y se ha demostrado. además. el signo

aparente de la servidumbre constituida y su realidad física. acorde con las voluntades de los titulares de ambos predios, dominante y sirviente.

Cuarta.

Entendemos, dicho sea con los debidos respetos, que dicha mención debía de haber sido trasladada a las sucesivas inscripciones de la finca 2.368, no obstante haberse inscrito una escritura de permuta (inscripción 2.ª) y otra de venta (inscripción 3.ª), otorgadas en el año 1948 y 1950, respectivamente (...), pues en estas escrituras no se mencionó la existencia del camino previamente constituido (...)

Fundamentos jurídicos:

I. Legitimación. De acuerdo con la Ley Hipotecaria: Artículo 40:

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:

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.

II. De fondo y procedimiento: Conforme a la STS de la Sala 1.ª de 21 de diciembre de 1990 (EDJ 1990/11849), en caso similar al que nos ocupa:

"Segundo. (...) se ha cumplido una parte del convenio reflejado en escrito de fecha 7 de marzo de 1980, concretamente la construcción de la depuradora que en él se expresa, unido a que igualmente se reconoce en la sentencia (Facto F) y D del fundamento de Derecho segundo, sin impugnación de esos asertos por los meritos recurrentes, por lo que es de entenderlo vinculante en casación, que de tal documento fue efectuada la ejecución de la obra civil consistente en esa depuradora, sufragando las costas de ejecución hasta su total funcionamiento por partes iguales, lo que llevaron a efecto, acordando asimismo reconocer al demandado D. José el derecho de paso por su finca tal como se describe en la escritura del señor D. José y que el paso cuestionado fue cerrado, vallado y utilizado indistintamente por ambos litigantes, hasta el punto de conservar cada uno de ellos una llave correspondiente a la cerradura de cada uno de los extremos, claramente está revelando que ese documento de fecha 7 de mayo de 1980, aún no firmado por los que en él intervienen, refleja la realidad de un negocio jurídico convenido entre ellos en los términos que aquel documento expresa, pues que los actos propios de demandante y demandado que en él figuran los realizados con posterioridad, singularmente el haber sido cerrado tal paso cuestionado, vallado y utilizado indistintamente por aquéllos, hasta el punto de conservar cada uno de ellos una llave correspondiente a la cerradura de cada uno de los extremos, están poniendo de manifiesto que tal paso fue realmente concertado (el paso a que alude en el citado documento), aun sin haber sido firmado, pues resulta absurdo, y como tal debe rechazarse, que se admita la eficacia de un documento en una parte de lo en él consignado y sin embargo se niegue en el resto, cuando no se acredita otra actividad fáctica y jurídica que justifique tal parcial eficacia; todo lo cual conduce a que deba apreciarse que, aun no habiendo sido firmado aquel documento de fecha 7 de mayo de 1980 por los en él intervinientes, sin embargo consistieron la eficacia de lo que en él se consignaba, creando con ello un negocio jurídico en orden al paso cuestionado conforme a los términos en dicho documento relatado, determinante al nacimiento de servidumbre de tal clase, dado que al aludir el precitado artículo 540 del Código Civil EDL 1889/1 a falta de título lo hace con referencia a falta de documento o medio de prueba del nacimiento de la servidumbre, puesto que con la palabra título evidentemente se hace referencia en el mencionado Código al acto jurídico que da nacimiento a la servidumbre, no al documento en que ese acto se hace constar, significando la mera

indicación de voluntad expresa a la existencia de la servidumbre, lo que tanto significa que, a efectos de adquisición de servidumbre por virtud de título ha de entenderse por éste todo acto jurídico, bien sea oneroso o gratuito, 'inter vivos' o de última voluntad, toda vez que la forma del acto ha de estar en relación con su naturaleza, y cuando se trata de contrato el otorgamiento de escritura pública no es requisito para su validez; según lo dispuesto en el artículo 1.280, en relación con los 1.278 y 1.279 del Código Civil EDL 1889/1, y solamente para que la servidumbre surta efectos contra un tercer poseedor del predio sirviente es preciso, de conformidad con los principios de la Ley Hipotecaria, que conste inscrito en el Registro de la Propiedad el título constitutivo de aquélla, a tenor de los artículos 2.º, 3.º y 32 de la Ley Hipotecaria, e incluso, como tiene declarado este Tribunal Supremo en sentencias de 11 de enero de 1895, 7 de julio de 1896, 5 de abril de 1898, 12 de octubre de 1904, 14 de abril de 1914, 9 de julio de 1917 y 11 de mayo de 1927, entre otras, cuando los signos de servidumbre son ostensibles e indubitados, su apariencia exterior les atribuye una publicidad equivalente a la inscripción, aunque no resulte del Registro la existencia de la servidumbre, de tal manera que siendo el título al respecto todos los que se determinan en el artículo 609 del referido Código Civil EDL 1889/1. pueden ser títulos constitutivos de las servidumbres. cualquiera que sea su clase, la ley, la donación, el contrato y el testamento; y como contrato hay que considerar lo reflejado en el aludido documento de 7 de mayo de 1980, aun sin figurar firmado por los en él intervinientes, desde el momento que dieron efectividad con relación al mismo. y concretamente al paso cuestionado. a lo en él constatado; de todo lo cual cabe deducir que reconocido en el expresado documento el ejercicio de derecho de paso en favor del demandado, en virtud del negocio jurídico reflejado en el repetido documento de 7 de mayo de 1980, eficaz, aún sin venir firmado, por darle posterior efectividad los en él intervinientes, conduce a la desestimación de la acción negatoria de servidumbre ejercitada, por modo principal, por los demandantes D. Luis, D. Juan, D. Agustín y 'Campings M., S.A', así como la acción confesoria que, por modo subsidiario, plantearon los citados demandantes (...)"

Igualmente según la Ley Hipotecaria: Título VII. De la rectificación de los errores en los asientos:

Artículo 211: Los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo 40, podrán ser materiales o de concepto.

Artículo 212: 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 sus conceptos.

En su virtud, ejercitando cuantas acciones derivan de los hechos y fundamentos legales expuestos,

Solicito: que tenga por interpuesto recurso para ante la Dirección Gral. de los Registros y del Notariado y, tras los pertinentes trámites, y en méritos de lo expuesto, acuerde:

Revocar la calificación negativa mencionada y, conforme a lo solicitado en nuestro escrito de fecha 09/11/2018, acuerde la inscripción de dicho camino o servidumbre de paso, válidamente constituido, en las sucesivos asientos, o bien, que se transcriba a dichos sucesivos asientos ese derecho de paso o camino, que debe constar como carga tanto en la Finca n.º 2.368, al Tomo 343, Libro 48, como en la finca 4642 procedente del Folio 8.ª del Libro 45 de la Ciudad, Finca 2.102, ya que se trata de una servidumbre de paso constituida voluntariamente por los titulares de ambas fincas, según consta en la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Ibiza, D. José Sáez Martínez, en el año 1947, bajo el número 962 de su Protocolo».

V

El Registrador emitió informe el día 20 de febrero de 2019, manteniendo la calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 9, 12, 98, 211, 212, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria; 7 y 327 del Reglamento Hipotecario; 530 y siguientes del Código Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 21 de diciembre de 1990, 24 de octubre de 2006 y 27 de mayo de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 1966, 27 de agosto de 1982, 18 de octubre de 1991, 24 de octubre de 1998, 21 de noviembre de 1998, 19 de septiembre de 2002, 25 de febrero de 2014, 25 de febrero de 2015, 18 de febrero y 14 de julio de 2016 y 22 de febrero de 2019.

1. De una determinada finca se segregó una parcela en virtud de escritura de segregación y compraventa, en cuyo título los otorgantes, transmitente y adquirente, convinieron lo siguiente: «que en el lindero Sur se destinará a camino una franja de terreno de catorce palmos de anchura, que cederán por mitad cada uno de su terreno, quedando dueños del mismo por partes iguales». Dicho convenio fue transcrito en la inscripción 1.ª de la finca segregada si bien dicha mención no se trasladó a las inscripciones posteriores. Se debate en el presente recurso si a instancia de un cotitular de una finca se puede rectificar, como error material, la descripción de la misma, para hacer constar que sobre la misma existe constituida una servidumbre.

La promovente entiende que tal omisión se debe a un error material del Registro y solicita que, conforme a los artículos 217 y 219 de la Ley Hipotecaria, se practique la rectificación o subsanación interesada y se inscriba dicho camino o servidumbre de paso, o que se transcriba a los posteriores asientos su constitución, que debe constar como carga ya que se trata de una servidumbre de paso constituida voluntariamente por los titulares de ambas fincas. El Registrador entiende que se trata de un acuerdo meramente obligacional de futura cesión de terreno entre particulares que, sin perjuicio de su respeto fáctico entre partes, parece que no llegó a formalizarse como derecho de servidumbre o, al menos, no tuvo acceso a los libros del Registro y que para interesar su inscripción registral como derecho de servidumbre se precisaría nueva intervención notarial de todos los actuales titulares de las fincas afectadas, constituyéndolo de modo expreso como tal derecho.

2. Uno de los modos de constitución de las servidumbres es en virtud de título (artículos 537 y 539 del Código Civil). Ciertamente con la palabra título se hace referencia en el Código Civil al acto jurídico que da nacimiento a la servidumbre, tal como reconoce la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 1990 invocada por la recurrente, más que al documento en que ese acto se hace constar, significando la indicación de voluntad expresa de existencia de la servidumbre. Esto supone que, a efectos de adquisición de servidumbre por virtud de título, ha de entenderse por este todo acto jurídico, bien sea oneroso o gratuito, «inter vivos» o de última voluntad. Además, para que la servidumbre surta efectos contra un tercer poseedor del predio sirviente es preciso, de conformidad con los principios de la Ley Hipotecaria, que conste inscrito en el Registro de la Propiedad, aunque en ocasiones la jurisprudencia ha afirmado que cuando los signos de servidumbre aparente son ostensibles e indubitados, su apariencia exterior le atribuye una publicidad equivalente a la inscripción, aunque no resulte del Registro la existencia de la servidumbre.

3. No entra por tanto este Centro Directivo en dirimir si en el caso planteado en este expediente existe o no servidumbre en el plano civil sustantivo. Pero lo cierto es que para su acceso al Registro de la Propiedad el título constitutivo de aquélla debe adecuarse -entre otros- a los principios de titulación auténtica (artículo 3 de la Ley

Hipotecaria), tracto sucesivo (artículo 12 de la Ley Hipotecaria) y especialidad, principio general del Derecho registral manifestado en numerosos preceptos de la Ley Hipotecaria (artículos 9 y 12, entre otros, de la Ley Hipotecaria) que exige la exacta determinación del contenido del derecho inscrito. Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros. Más recientemente, este Centro Directivo en las Resoluciones de 25 de febrero de 2015 y 18 de febrero de 2016, considera que «(...) el principio de especialidad o determinación (...), según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, exige que no exista atisbo de duda sobre los elementos esenciales del derecho real inscrito, (...), sin que el Registrador pueda hacer deducciones o presunciones, ya que la oscuridad de los pronunciamientos registrales puede acarrear graves consecuencias para la seguridad del tráfico porque quien consultase los asientos del Registro no podría conocer por los datos de los mismos cuál es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito». Igualmente, la Resolución de 14 de julio de 2016 recordaba que no puede olvidarse que en materia de servidumbres es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 29 de septiembre de 1966, 27 de agosto de 1982, 18 de octubre de 1991, 24 de octubre y 21 de noviembre de 1998, 19 de septiembre de 2002 y 25 de febrero de 2014, entre otras) que la inscripción de este derecho debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras en cuanto elementos necesarios para dar a conocer los derechos de los predios dominantes y las limitaciones de los sirvientes, por lo que su acceso tabular requiere que en el título de constitución, sin ulterior acto o sentencia, queden satisfechas aquellas exigencias como propias del principio de especialidad registral (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento para su ejecución) y de libertad de trabas del dominio (artículos 348 del Código Civil y 25 y 27 de la Ley Hipotecaria).

4. En consecuencia, si no queda claramente constituido el derecho real de manera efectiva -sin perjuicio de que pueda someterse a condición o término-, con determinación de su contenido y extensión, estaremos ante una mera mención de un derecho que será susceptible de inscripción separada y especial en el Registro de la Propiedad cuando aquél se termine de configurar, procediendo entretanto su cancelación de oficio por el Registrador si indebidamente hubiera accedido al Registro (artículos 9 y 98 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario).

5. En el presente expediente, en la inscripción primera de la finca segregada, en el cuerpo de la inscripción, se recoge el mencionado convenio, pero la inscripción se titula como de venta, no como venta y constitución de servidumbre; en el resto de finca matriz no se hace ninguna referencia a la existencia de la servidumbre, que al ser recíproca debiera constar como gravamen también de la misma; la finca segregada y vendida fue posteriormente permutada y ulteriormente nuevamente vendida y en sus escrituras respectivas, autorizadas ante el notario de Eivissa, don José Sáez Martínez, el día 29 de enero de 1948, y ante el mismo notario el día 13 de enero de 1950, no se hizo referencia a la servidumbre. Debe recordarse que los asientos se hallan bajo la salvaguardia de los tribunales (Cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), todo lo cual se entiende, sin perjuicio, de su existencia extrarregistral.

6. Finalmente tampoco se puede tachar de mero error material, no sólo porque no se haya cometido error alguno, sino porque de haberse producido se trataría de un error de concepto que exigiría el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial en procedimiento dirigido contra todos los titulares registrales afectados (artículos 12, 40 y 217 de la Ley Hipotecaria). El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno

de los contenidos del título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas) el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

En consecuencia, 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, 22 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.