

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2515 *Resolución de 31 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 4 a la modificación de una inscripción registral.*

En el recurso interpuesto por don A. J. M., abogado, en nombre y representación de la entidad «FTG Industries, B.V.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Marbella número 4, doña Nieves Ozámiz Fortis, a la modificación de una inscripción registral.

Hechos

I

El día 7 de septiembre de 2018, don A. J. M., abogado, en nombre y representación de la entidad «FTG Industries, BV», presentó en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4 un documento en el que solicitaba la modificación de una inscripción registral de determinada finca, por error de concepto, en relación con la cancelación de condición resolutoria expresa a nombre de «Kiodai, S.L.», e inscripción parcial a favor de nuevo titular, requiriendo la conformidad de las personas afectadas, y solicitando anotación preventiva de este incidente registral sobre la totalidad de las parcelas en su día favorecidas con la condición resolutoria citada.

Las circunstancias fácticas relevantes constan en la calificación registral objeto de este recurso y en el escrito de impugnación.

II

Dicho documento fue objeto de la siguiente de nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4:

Bajo el asiento 1323 del Diario 74 file presentado escrito suscrito en Marbella, el día 7 de septiembre de 2018 en el que don A. J. M., en nombre y representación de «FGT Industries, B.V.», solicita la modificación de una inscripción registral por error de concepto, en relación a la cancelación de condición resolutoria expresa a nombre de «Kiodai, S.L.» e inscripción parcial a favor de nuevo titular, requiriendo la conformidad de las personas afectadas, y solicitando anotación preventiva de este incidente registral sobre la totalidad de las parcelas en su día favorecidas con la condición resolutoria citada, y una vez examinados los libros y asientos pertinentes a mi cargo, resuelvo no practicar la anotación preventiva solicitada en base a los siguientes:

Hechos:

1. De los asientos del registro resulta que las fincas 26.701, 26.703, 26.704 y 26.707 son resultantes de un Proyecto de Reparcelación y fueron adjudicadas a la entidad mercantil «Unión Seis Promotores Inmobiliarios, S.L., arrastrando una condición resolutoria que procedía de las fincas originarias, a favor de la entidad Kiodai. S.L.

2. Del historial de las fincas 26.701 y 26.703, resulta, en su inscripción 3.^a, la transmisión de la condición resolutoria a don K. Y. en escritura ante el Notario de Algeciras don Miguel Ángel Fernández López el día 19 de diciembre de 2006, número 4.803 de protocolo, y su inscripción por mandamiento de la Unidad Regional de Recaudación de 17 de abril de 2012, a efectos de su embargo posterior.

3. Por la anotación letra A se practicó el embargo de dicha condición resolutoria a favor de la Hacienda Pública.

4. De la inscripción 4.^a resulta, como consecuencia de transacción judicial entre Unión 6 Promotores Inmobiliarios y don K. Y., como sucesor de todos los bienes de la entidad Kiodai S.L, homologada judicialmente, la cancelación de la condición resolutoria sobre las dos fincas antes citadas y de la anotación de embargo letra A, con el pertinente consentimiento y aceptación del Jefe del Equipo Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria.

5. En el asiento siguiente, anotación letra D aparece anotación de concurso a instancia de la entidad Teselia 2013 S.L., antes Unión Seis Promotores Inmobiliarios S.L; en la inscripción 5.^a, inscripción a favor de «Altamira Santander Real State SA.», y por la 6.^a a favor de «Montmegolf S.L.».

Fundamentos de Derecho:

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, referido a la calificación registral.

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que consagra el principio de tracto sucesivo.

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria, según el cual los asientos del registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

Artículos 40 y concordantes de la Ley Hipotecaria, referidos a la rectificación del registro.

Calificación. De lo anterior resulta que no ha existido vulneración del principio de tracto sucesivo ni error de concepto, ya que los asientos practicados en las fincas 26.701 y 26.703 lo han sido teniendo en cuenta las normas del ordenamiento vigente, entre las que se encuentran las que el solicitante considera infringidas como son las que consagran los principios de calificación y de tracto sucesivo; y sin entrar, por ceñimos sólo a lo solicitado, en que las fincas se encuentran inscritas a nombre de personas distintas, por lo que resulta obligado contar con su consentimiento expreso, como resulta de los propios preceptos invocados, artículos 40 y 20 de la Ley Hipotecaria; y todo ello sin olvidar que, a tenor del artículo 1.3 LH, los asientos del registro se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; por lo que no se accede a lo solicitado.

Contra dicha calificación (...).

Marbella, a 3 de octubre de 2018.–La Registrador (firma ilegible). Fdo. Nieves Ozámiz Fortis.

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. M., abogado, en nombre y representación de «FTG Industries, BV», interpuso recurso el día 2 de noviembre de 2018 por escrito en el que alegaba los siguientes argumentos:

«Primero. Que con fecha 4 de octubre pasado ha sido resuelto por el Registro de la Propiedad de Marbella n.º 4 incidente de nulidad de inscripción, por vulneración del tracto sucesivo en los términos en los que se expresaba el escrito presentado en el que se instaba tal incidente (...)

En el escrito presentado por esta parte, someramente, se alegaba y acreditaba con la documentación adjunta que existía una disparidad entre la realidad material y registral que daba como resultado la eliminación, en las cuatro fincas registrales a las que se hace referencia (26.701, 26.703, 26.704 y 26.707), de la condición resolutoria, cuya titularidad ostenta mi mandante, por una incorrecta valoración de la documentación pública aportada por la AEAT, y consistente en la escritura de liquidación de Kodai, S.L.

de la que la condición resolutoria citada no forma parte. Y ello como se verá más adelante.

Segundo. Conforme a la Resolución ahora impugnada, las inscripciones se hicieron, en el caso de las fincas 26.701 y 26.703, a raíz del mandato de la AEAT que aportó para su inscripción la escritura pública otorgada ante el Notario Don Miguel Ángel Fernández López el pasado 19 de Diciembre de 2.006, al número 4.803 de su protocolo –escritura de liquidación de Kiodai, SL–, en la que se manifiesta (por el Sr, Registrador) que se transmite la condición resolutoria a D. K. Y.

Ello es incorrecto, y además palmario de la mera lectura de dicha escritura pública, dicha condición resolutoria, o si se quiere, el crédito de Kiodai, SL que ostentaba y que se garantizaba con la misma, no ha sido incluido en el Balance ni se menciona en la liquidación por haberse transmitido con anterioridad (...)

Tercero. Del mismo modo, en el caso de la cancelación de la condición resolutoria a resultas del acuerdo transaccional entre Unión Seis Promotores Inmobiliarios, SL (ahora Teselia 2013, S.L) y D. K. Y., a resultas, según indican del acuerdo homologado judicialmente, lo mismo debe predicarse, puesto que D. K. Y. nunca ostentó la titularidad del crédito ni por tanto de la condición resolutoria.

Ello es así, como se explica en nuestro escrito de alegaciones, porque, con carácter previo a la liquidación de Kiodai, SL se procede al reparto de dividendos de dicha mercantil, siendo mi representada, a resultas del mismo, la titular del crédito ostentado por dicha mercantil frente a Unión Seis Promotores Inmobiliarios, SL (ahora Teselia 2013, SL) (...).

Cuarto. Es por ello que, la inscripción y cancelación de la condición resolutoria en las fincas señaladas se realiza vulnerando el principio de Tracto Sucesivo, circunstancia que, aun desconociendo el reparto de dividendos anterior a la liquidación (...) es patente de la propia escritura de liquidación de Kiodai, SL nombramiento de liquidador y probación y cesión global de activos y pasivos (presentada por AEAT) puesto que no se incluye ni el crédito ni, por tanto, la condición resolutoria que lo garantiza.

Tampoco se verifica la titularidad del crédito de D. K. Y. en el Acuerdo Homologado Judicialmente referido en el Hecho 4.º de la Resolución que se impugna.

Ello nuevamente supone un error que ha dado como resultado la discrepancia entre la realidad registral y material, a resultas de la falta de comprobación de la titularidad real del crédito y, por tanto, de la garantía sobre el mismo (condición resolutoria). Extremo que se habría evitado si no hubiese inscrito el cambio de titularidad de la condición resolutoria a petición de la AEAT, sin que el título exhibido por la administración tributaria fuese hábil para ello (escritura de liquidación de Kiodai, S.L)

Quinto. Que, a los oportunos efectos probatorios, para el caso de todos los documentos aportados y referidos, se dejan designados todos los archivos a los oportunos efectos y para el caso de impugnación de los mismos.

Por tanto, no estando conformes con la resolución antes citada, se interpone, dentro del plazo habilitado, recurso gubernativo ante la Dirección General a la que nos dirigimos con justificación en los siguientes:

Motivos. De la inexistencia de título suficiente para realizar la inscripción registral en su día realizada y de la que se pretende nulidad.

Resumen de la cuestión: El Sr. registrador, en ningún momento, debió inscribir el cambio de titularidad de la condición resolutoria que amparaba el crédito de pago aplazado de la compraventa de las fincas registrales apoyándose en la escritura de disolución y subsiguiente liquidación y nombramiento de liquidador y cesión global de activos y pasivos, en la que el Sr. Y. recibe el activo y pasivo que ostentaba en su balance de liquidación la entidad liquidada, cuando, en dicho activo y pasivo no se encontraba el crédito amparado por la condición resolutoria. Basta analizar el referido balance que se une a la escritura presentada por la AEAT (...) para ver con claridad meridiana que en dicho balance no consta el referido crédito.

Además de ello, no puede considerarse un título hábil para inscribir el cambio de titularidad, consistente en la adjudicación de un activo y pasivo innominados, donde no se especifica todos los requisitos exigidos por las leyes hipotecarias para que el título presentado tenga efectos registrales. En resumen, por la inexistencia del crédito al momento de la liquidación, y por ello el título no es hábil para producir efectos registrales no debió tener lugar la inscripción del cambio de titularidad de la condición resolutoria.

A mayor abundamiento, en la escritura de cesión global de activos y pasivos expresamente se hace mención a los derechos de acceso a los registros de la propiedad que correspondieran (referidos a determinada finca y derechos urbanísticos), y no hace mención a la condición resolutoria como derecho inscribible, hecho claramente ilustrativo de la falta de titularidad del Sr Y. sobre los mismos.

En definitiva, ni por activa ni por pasiva, puede el registrador, a la sola vista de la escritura de cesión global de activos y pasivos, inscribir la condición resolutoria a nombre del Sr. Y., puesto que nunca fue titular de la misma lo que refuta sus alegaciones al escrito de nulidad que pretende basarse en la no presentación de la escritura de transmisión del crédito a F.T.G. Industries. B.V. cuando esta escritura se presenta a efectos meramente confirmatorios del error de inscripción, pues es la calificación registral de la escritura de cesión global de activos y pasivos la que se considera en sí nula.

A lo anterior debe añadirse que la inscripción se realizó por acto de tercero (AEAT), lo que debió suponer un plus de vigilancia en la calificación a realizar.

– Sobre los hechos: Se comparte el relato de hechos realizado por el Registrador en su resolución con dos matizaciones:

1. La primera y más importante es que el título de cesión global de activos y pasivos presentado por la AEAT para el embargo administrativo de la condición resolutoria es una escritura pública donde se expresa detalladamente los activos y pasivos que se transmiten y en ningún momento se indica nada sobre los derechos de crédito o la condición resolutoria que va unida a la anterior. Debe observarse dicha escritura para comprobar que cuando existen derechos inmobiliarios (registrales o no) se indican expresamente con cuantos datos son necesarios para realizar las inscripciones correspondientes, sin que se observe mención alguna a los que este recurso trae causa.

2. La segunda es que, lo anterior queda reforzado (que no condicionado) y para un mayor aseguramiento de la decisión actual, con la escritura de transmisión crediticia (y la condición resolutoria a la que va ligada) a favor de una tercera persona, F.T.G. Industries, B.V., realizada en escritura pública de fecha anterior a la cesión global de activos y pasivos, lo que indica la coherencia de tracto sucesivo de los distintos derechos en juego.

Esta última escritura (cesión a favor de F.T.G.) se presenta a mayor abundamiento, pues de la lectura de la escritura de cesión global de activos y pasivos se infiere (por omisión) la inexistencia de transmisión de la condición resolutoria de Kiodai al Sr. Y. de la que se pretende su expulsión ab initio del Registro de la Propiedad n.º 4 de Marbella.

La conclusión que llegamos por este apartado es que la inscripción realizada de Kiodai, S.L. a favor de D. K. Y., referente a la condición resolutoria, en base a esta escritura de cesión global de activos y pasivos y provocada por la AEAT, es nula y por ello debe desaparecer del tracto registral con efectos desde que se realizó tal inscripción.

– Sobre el derecho. Se dan por reproducidos los argumentos jurídicos indicados en el escrito que planteaba el incidente registral, pues deben ser aplicados a la modificación fáctica que deriva del relato del apartado anterior.

Adicionalmente, sobre la cesión global de activos y pasivos, indicaríamos:

La cesión global de activo y pasivo venía regulada con anterioridad de una forma muy limitada y exclusivamente en sede de liquidación, concretamente la encontrábamos en los antiguos artículos 266 de la Ley de Sociedades Anónimas (LSA), 117 de la Ley de

Sociedades de Responsabilidad Limitada (LSRL) y 246 del Reglamento Registro Mercantil (RRM).

Si nos referimos al artículo 117 de la LSRL, la regulación que se realizaba en ese artículo de la cesión global era la de una liquidación simplificada. Se trataba en definitiva, de una transmisión de todo el patrimonio de la sociedad, que se llevaba a cabo con la inscripción en el registro, lo que provocaba la extinción de la misma. Por su parte, la referencia que se realizaba a esta cesión global en la LSA era todavía más escueta, volviendo a referirse exclusivamente a un mecanismo de liquidación abreviado. En último término, el artículo 246 del RRM lo encuadraba dentro del apartado «de la disolución de sociedades y del cierre de su hoja registral», señalando que sería de aplicación a distintos tipos societarios.

Concluimos que, como toda operativa de liquidación societaria implica una transmisión a título particular de los activos y pasivos que se concretan en dicha liquidación, sin que exista una subrogación a título universal en la posición jurídica de la sociedad disuelta y liquidada.

Actualmente, con la modificación introducida por la Ley de Modificaciones Estructurales nos encontramos ante una figura jurídica de corte nuevo, pues, por mor de imposición comunitaria, pasa a configurarse como un supuesto de sucesión a título universal, sucesión, que, aunque tampoco afectaría al caso que nos ocupa por la existencia de la escritura de cesión previa a favor de F.T.G., abriría en un ámbito puramente teórico a nuevas consideraciones.

Por todo lo anterior,

Solicito: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y con su argumentación, reconsidere la decisión en su día tomada por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Marbella, y, previo los trámites pertinentes, consecuentemente, se declare la procedencia del incidente en su día planteado, con las modificaciones registrales que ello implica.»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de noviembre de 2018, la registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 17, 18, 20, 38, 40, 82, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 28 de febrero de 1999, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 13 de julio, 13 de octubre y 9 de noviembre de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 15 de marzo, 12 de abril, 6 de mayo, 19 de octubre y 22 de noviembre de 2016, 10 de abril, 29 de junio, 18 de julio y 21 de septiembre de 2017 y 23 de febrero, 16 de mayo y 19 de octubre de 2018.

1. Son hechos relevantes de este expediente los siguientes:

a) De los asientos del Registro, resulta que las fincas 26.701, 26.703, 26.704 y 26.707 son resultantes de un Proyecto de Reparcelación y fueron adjudicadas a la entidad mercantil «Unión Seis Promotores Inmobiliarios, S.L.», arrastrando una condición resolutoria que procedía de las fincas originarias, a favor de la entidad «Kiodai. S.L.».

Del historial de las fincas 26.701 y 26.703, resulta, en su inscripción 3.ª, la transmisión del crédito garantizado con la condición resolutoria a don K. Y., en escritura autorizada el día 19 de diciembre de 2006, y su inscripción por mandamiento de la Unidad Regional de Recaudación de 17 de abril de 2012, a efectos de su embargo posterior.

Por la anotación letra A se practicó a favor de la Hacienda Pública el embargo de dicho crédito garantizado con condición resolutoria.

De la inscripción 4.^a resulta, como consecuencia de transacción judicial homologada judicialmente, entre «Unión Seis Promotores Inmobiliarios, S.L.» y don K. Y., como sucesor de todos los bienes de la entidad «Kiodai, S.L.», la cancelación de la condición resolutoria sobre las dos fincas antes citadas y de la anotación de embargo letra A, con el pertinente consentimiento y aceptación del Jefe del Equipo Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria.

b) El ahora recurrente solicitó la rectificación del asiento de cancelación de condición resolutoria expresa a nombre de «Kiodai, S.L.», e inscripción parcial a favor de nuevo titular, por existir, a su juicio, infracción del principio de tracto sucesivo y error de concepto.

La registradora señala en su nota de calificación que no ha habido vulneración del principio de tracto sucesivo ni error de concepto.

En su escrito de impugnación el recurrente afirma que nunca se debió inscribir la condición resolutoria y posterior cancelación a favor de don K. Y. porque no era titular de la misma.

2. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca (cfr. artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria).

Los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo (vid. los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria) obligan a denegar la práctica de asientos si, cuando se presenta el título en el Registro, la finca aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado. La consecuencia de la falta de este requisito es incuestionable, pues el párrafo segundo del mismo artículo 20 de la Ley Hipotecaria es inequívoco al disponer que «en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». A ello hay que añadir que el principio de legitimación registral, según la formulación legal que del mismo se contiene en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, impone que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». Esta presunción legal queda reforzada en virtud del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro, asientos que «producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley» (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por tanto, estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sólo cabe su rectificación o modificación con el consentimiento del actual titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o mediante sentencia firme dictada en el procedimiento judicial correspondiente directamente entablado contra él, circunstancias ambas que en el presente caso no constan.

3. En relación al segundo de los motivos que se alega en el recurso hay que tener en cuenta que la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial; y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «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», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a «sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011 y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

4. En el supuesto al que se refiere el presente recurso, del escrito de solicitud de rectificación resulta que el recurrente considera que se ha producido un error de concepto al practicar la inscripción y posterior cancelación de la condición resolutoria. A su juicio, del título que provocó la respectiva inscripción no se desprende la transmisión de la condición resolutoria a favor de don K. Y., alegando dicho recurrente que, con carácter previo a la liquidación de «Kiodai, S.L.», se procede al reparto de dividendos de dicha mercantil, siendo la sociedad recurrente, a resultas de dicho reparto de dividendos la titular del crédito ostentado por la sociedad transmitente frente a «Unión Seis Promotores Inmobiliarios, S.L.» (ahora «Teselia 2013, S.L.»). Se adjunta al recurso escritura pública otorgada ante el notario de Algeciras, don Miguel Ángel Fernández López, el pasado 19 de diciembre de 2006, al número 4.802 de su protocolo y que acredita estas circunstancias. Dicho título nunca se presentó al Registro de la Propiedad.

De la doctrina expuesta en las consideraciones anteriores resulta que no concurre causa alguna que justifique la rectificación del contenido del Registro.

En primer lugar, porque no concurre el consentimiento de la registradora de la Propiedad, ni la oportuna resolución judicial (artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

En segundo lugar, porque como señala la registradora no se trata de ninguna de las situaciones patológicas analizadas –inexactitud o error–, sino del resultado de la función calificadora de la registradora, que le llevó a la inscripción y posterior cancelación de la condición resolutoria en virtud de los títulos presentados.

En este sentido, conforme al artículo 218 de la Ley Hipotecaria «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 el 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». Por ello, es improcedente la rectificación solicitada si el registrador se opone a la misma por considerar correcto el asiento practicado, como ocurre en el presente caso.

Las consideraciones anteriores son suficientes para concluir que la rectificación pretendida por el recurrente no es posible porque no ha habido tal error de concepto, sino omisión de presentación e inscripción de un título.

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

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, 31 de enero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.