**Tema 47 HIPOTECARIO**

**LA INEXACTITUD REGISTRAL: CONCEPTO**

**39 LH** ***Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.***

Puesto que nuestra inscripción registral NO es constitutiva (las mutaciones jurídico-reales tienen lugar al margen del Registro, que sólo las publica), puede discordar de la realidad extrarregistral.

Para ROCA SASTRE no es inexactitud stricto sensu la discordancia Registro-Realidad en aquellas materias que no constituyen el contenido específico de aquél (circunstancias de mero hecho, relativas al estado civil, puramente obligacionales, etc)

Otros distinguen entre inexactitud (regulada en el art 39 y ss de LH) y discordancia (198 y ss LH)

**Y CAUSAS**

JERÓNIMO GONZÁLEZ señala cuatro:

Falta de los presupuestos necesarios

Error del Registro

Modificación del derecho inscrito

Caducidad/extinción

ROCA SASTRE señala tres y LACRUZ dos:

Originaria (el asiento publica un cambio realmente inexistente -vg el título es nulo- o distinto)

Sobrevenida (retraso en la registración de la constitución/ transmisión/extinción de un derecho)

RECTIFICACION DEL REGISTRO: EXAMEN DEL ARTÍCULO 40 LH

Es evidente la conveniencia de rectificar el Registro inexacto, para evitar que el auténtico titular de una finca/derecho real pueda verse perjudicado por el juego de la fe pública registral.

Existen dos medios de rectificación:

indirectos (la realidad se transforma, adaptándose a la situación tabular)

directos (el registro se adapta a la realidad): 40 LH

**40 LH** ***La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio/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: Cuando la inexactitud proviniera de***

***NO HABER TENIDO ACCESO AL REGISTRO ALGUNA RELACIÓN JURÍDICA INMOBILIARIA, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el título VI de esta Ley*** (198 y ss)***, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.***

***la EXTINCIÓN DE ALGÚN DERECHO INSCRITO O ANOTADO, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el título IV*** (76 y ss) ***o en virtud del procedimiento de liberación que establece el título VI*** (210 LH).

***NULIDAD O ERROR DE ALGÚN ASIENTO, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII*** (211 y ss).

***FALSEDAD, NULIDAD O DEFECTO DEL TÍTULO QUE HUBIERE MOTIVADO EL ASIENTO Y, EN GENERAL, DE CUALQUIER OTRA CAUSA DE LAS NO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.***

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

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

Consiguientemente, no prescribe mientras aquél no lo haga

EFECTOS DE LA RECTIFICACION

Da lugar a un ASIENTO DE INSCRIPCIÓN/CANCELACIÓN que elimine la inexactitud del Registro

53 RH Declarada la **nulidad de un asiento** mandará el Juez/Tribunal *cancelarlo y, en su caso, extender otro nuevo en la forma que proceda*, según la Ley. Este nuevo asiento surtirá *efecto desde la fecha en que deba producirlo, según sus respectivos casos.*

Ahora bien, IRRETROACTIVIDAD de los efectos de la rectificación... SOLO FRENTE AL TERCERO HIPOTECARIO (ROCA)

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

**31 LH *La nulidad de las inscripciones de que trata el artículo precedente, no perjudicará el derecho anteriormente adquirido por un tercero protegido con arreglo al artículo treinta y cuatro.***

**32 LH *Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el RP, no perjudican a tercero.***

REMISIÓN polémica teorías unitaria-dualista

**REFERENCIA A LOS ERRORES DE LOS ASIENTOS Y SU RECTIFICACION**

El error de un asiento, provoque o no su nulidad, se corrige mediante la rectificación del Registro, según **211 y ss LH**

211 LH Los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del 40 podrán ser **MATERIALES O DE CONCEPTO**.

***Se entenderá que se comete error***

**212 LH** *MATERIAL cuando* ***sin intención conocida***

***se escriban*** *unas palabras por otras*

***se omita*** *alguna* circunstancia *formal de los asientos*

***se equivoquen*** *los nombres propios o las cantidades**al copiarlas del título*

***sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción/asiento*** *de que se trate, ni el de ningun****o de sus conceptos***

**216LH***DE CONCEPTO cuando* ***al expresar en la inscripción*** *alguno de* ***los contenidos del título se altera/varía su verdadero sentido***

La regla general es que todos los errores (materiales/de concepto) deben salvarse en un NUEVO ASIENTO. Por excepción (215 LH), EL ERROR MATERIAL PODRÁ SUBSANARSE **EN EL MISMO ASIENTO CUANDO**

se advierta antes de ser firmado el asiento y

pueda subsanarse en éste con claridad mediante la oportuna confrontación

EJEMPLOS:

“**digo**, hipoteca”... poniendo entre paréntesis la palabra o palabras equivocadas.

«**Confrontando este asiento se observa que** en la línea…, en vez de la palabra o palabras… debe leerse...»

Se pondrá, además, la oportuna nota marginal de referencia.

UNA VEZ FIRMADO EL ASIENTO, la redacción de **UN NUEVO ASIENTO** a modo de rectificación depende del tipo de error:

ERRORES MATERIALES

**213 LH *Los Registradores podrán rectificar* POR SÍ*, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:***

*En los asientos de inscripción/anotación preventiva/cancelación cuyos respectivos* ***títulos se conserven en el Registro***

*En los asientos de presentación/notas marginales/indicaciones de referencias* ***aunque los títulos no obren en la oficina del Registro*** cuando puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas

**214** **RH** En los demás casos (de error material) es **PRECISA LA CONFORMIDAD DEL INTERESADO** (previa comparecencia con su título) y en su defecto providencia judicial:

El Registrador llama por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder, a fin de que, exhibiéndolo y a su presencia, se verifique la rectificación (322 RH).

No compareciendo el interesado a la segunda invitación, o compareciendo y oponiéndose a la rectificación, acudirá el Registrador por medio de un oficio al Juez de Primera Instancia para que mande verificarla; éste dictará providencia denegando/mandando hacer la rectificación (323 RH).

Cuando el Registrador ignore el paradero del interesado le citará por plazo de treinta días por medio de edicto en el Boletín Oficial de la Provincia. Si transcurrido dicho término no compareciere, acudirá el Registrador al Juez de Primera Instancia, el cual procederá en la forma prevenida en el artículo anterior (324 RH).

ERRORES DE CONCEPTO

**217 LH**

Cometidos en asientos de inscripción/anotación preventiva/cancelación. Cuando no resulten claramente de ellos, su rectificación requiere ***acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o providencia judicial.***

# “**acuerdo unánime...**” 326 RH El Registrador convocará a todos los interesados en la inscripción equivocada a fin de manifestarles el error cometido y consultar su voluntad sobre la rectificación que proceda. Si todos comparecieren y unánimemente convinieren en la rectificación, se hará constar lo que acordaren en un acta que extenderá el Registrador, firmándola con los interesados, y se verificará con arreglo a ella la inscripción que proceda. El acta quedará archivada en el legajo correspondiente del Registro.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentación/notas. Cuando puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas, ***podrá rectificarlos por sí el Registrador.***

***218 LH El Registrador, o cualquiera de los interesados en la inscripción, podrá oponerse a la rectificación*** *que otro solicite por causa de error de concepto*, decidiéndose la cuestión en juicio ordinario.

***219 LH*** *Los errores de concepto se rectificarán por medio de una* ***nueva inscripción***

*mediante la presentación del* ***mismo título ya inscrito****, si el Registrador reconociere el error o el Juez/Tribunal lo declarare*

*en virtud de un* ***título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo*** *y las partes convinieren en ello o lo declarase así una sentencia judicial.*

DOS SUPUESTOS ESPECIALES

**3 RH - LA FINCA FIGURA INSCRITA EN UN AYUNTAMIENTO/SECCIÓN DISTINTOS DEL QUE LE CORRESPONDE**

DENTRO DEL MISMO REGISTRO. En este caso el Registrador, a instancia de interesado, *puede* trasladar el asiento

copiando íntegramente los asientos trasladados, con cancelación de los antiguos (consignando las oportunas notas de referencia en los asientos trasladados y en los que nuevamente practique) y

comunicándolo a los demás interesados

EN OTRO REGISTRO. Es precisa además la conformidad del otro Registrador.

En ambos casos contra la negativa de uno/ambos registradores el interesado podrá recurrir a la DGRN.

**319 RH - CUANDO FALTARE LA FIRMA DEL REGISTRADOR EN ALGÚN ASIENTO**,el titular del RP podrá autorizar con la suya el asiento/asientos de que se trate en DOS casos:

Si aceptare la responsabilidad que por ello pudiera corresponder al funcionario que lo extendió.

Cuando, estando debidamente firmados el asiento de presentación y su nota marginal (expresiva de haberse extendido la inscripción/ anotación/cancelación/nota sin firma),

comunicare previamente por oficio la omisión observada a su antecesor en el cargo (causante de la falta) y

obtuviere su conformidad para la firma del asiento bajo su exclusiva responsabilidad (la del funcionario que lo extendió)

Caso de fallecimiento/jubilación/negativa razonada del Registrador antecesor o cualquier otra causa tal que no conste la conformidad del Registrador que omitió firmar los asientos, el Registrador titular lo pondrá en conocimiento de la DGRN a los efectos que procedan (salvo que opte por estampar su firma bajo su responsabilidad)

**220 LH *El concepto rectificado no surtirá EFECTO en ningún caso sino desde la fecha de la rectificación...***

Y en ningún caso perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento rectificado (los EFECTOS de la rectificación de errores son los mismos de la rectificación en general)

LACRUZ considera que algunos defectos de los asientos provocan su nulidad total y carencia absoluta de efectos (tampoco protección del tercero 34 LH). Cita como ejemplos:

Inmatriculación de finca en Registro no competente

Asiento cuyo contenido no es materia inscribible