

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

14835 *Resolución de 24 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Elche nº 1 a la rectificación de una inscripción.*

En el recurso interpuesto por doña M. Q. V., abogada, en nombre y representación de los herederos de doña C. H. R. y don M. I. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Elche número 1, don Francisco Gaspar Riquelme Rubira, a la rectificación de una inscripción.

Hechos**I**

Una finca aparece inscrita a favor de doña C. H. R. «sin prejuzgar su carácter privativo o ganancial». En la inscripción se dice que la citada señora estaba casada con don F. N. V., quien ratificaba la procedencia privativa del precio invertido en la compra por la adquirente.

Se presenta, junto con las operaciones particionales de la titular registral, escritura pública de subsanación en la que los herederos de la titular registral declaran que en el momento de la adquisición del inmueble la compradora estaba casada con otra persona, distinta de quien asistió a la titular registral (el padre de las comparecientes, ya fallecido), de quien estaba separada de hecho. Acreditan tales afirmaciones con certificaciones literales del Registro Civil, de nacimiento y matrimonio de su madre, acompañando también certificado de defunción del que en el Registro consta como marido de su madre.

II

El registrador suspende la rectificación solicitada, en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número uno de Elche.–Previa calificación del precedente documento por el Registrador de la Propiedad que suscribe, conforme a lo dispuesto en los Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, ha sido suspendida la inscripción del mismo por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: Presentada escritura otorgada en ésta Ciudad, el veintiséis de Septiembre de dos mil nueve ante el Notario Don Alberto Maria Cordero Garrido, número de protocolo 1.910/09 a las trece horas cincuenta y un minutos del día tres del corriente, asiento número 658 del Diario 218, por la que al fallecimiento de los consortes M. I. G. y M. C. H. R., se practican las correspondientes operaciones particionales, de la finca registral 33.046-A, encontrándose inscrita a favor de los consortes C. H. R. y F. N. V., para su sociedad conyugal.–Fundamentos de Derecho: La rectificación registral de la referida, inscripción de compra es necesario el consentimiento de todos los interesados, incluyendo al Sr. N. V. o en su caso sus herederos, y en su defecto resolución judicial firme, así como la aportación de los títulos objeto de rectificación, todo ello de conformidad con los artículo 3, 18 y 40.d de la Ley Hipotecaria y 94.1 del Reglamento para su aplicación. Los asientos del Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud -Artículo 1 de la Ley Hipotecaria-. La anterior nota de calificación (...) Elx, 14 de Marzo de 2.011 (firma ilegible) El Registrador de la Propiedad».

III

Los interesados recurren alegando que, según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cabe la rectificación solicitada cuando se aporta la documentación anteriormente referida.

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 16 de mayo de 2011.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 327 del Código Civil; 1, 9.8, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 2, 4, 6, 69 y 76 de la Ley de 8 de junio de 1957, sobre el Registro Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 1929, 29 de septiembre de 1967, 10 de marzo, 7 de abril y 5 de mayo de 1978, 8 de mayo y 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, y 20 y 21 de julio de 2005.

1. Son hechos relevantes para resolver el presente recurso, los siguientes: una finca se halla inscrita a favor de la compradora, «sin prejuzgar su carácter privativo o ganancial», mediante escritura en la que aquélla declaró estar casada con una persona, que la asistió para el citado otorgamiento, con objeto de ratificar el carácter privativo del precio.

Se presenta ahora, como documento complementario de la herencia de la titular registral, otra escritura en la que los herederos declaran que en el momento de la adquisición del inmueble la compradora estaba casada con otra persona, distinta de quien asistió a la titular registral (el padre de las comparecientes, ya fallecido), de quien estaba separada de hecho. Acreditan tales afirmaciones con certificaciones literales del Registro Civil, de nacimiento y matrimonio de su madre, acompañando también certificado de defunción del que en el Registro consta como marido de su madre.

El registrador entiende que se requiere el consentimiento del que figura como esposo de la adquirente, o de sus causahabientes, si ha fallecido, así como la aportación de los títulos objeto de rectificación, de conformidad con los artículos 3, 18 y 40.d) de la Ley Hipotecaria, y 94.1 de su Reglamento.

2. El criterio del registrador no puede ser confirmado si se tiene en cuenta: a) Que en materia de estado civil, según los artículos 327 del Código Civil y 2 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957, el Registro constituye la prueba de los hechos inscritos relativos a dicho estado, y de los restantes hechos inscribibles; b) Que, en el campo propio del Registro de la Propiedad los datos registrales sobre estado civil son extraños a la legitimación registral, cuando acceden a aquél basados exclusivamente en declaraciones de las partes c) Que, en el presente caso, con base en la mera declaración del comprador sobre el nombre de su cónyuge, que compareció para ratificar la privatividad del precio invertido en la compra, se practicó el asiento erróneo que quedaría perpetuado por una aplicación extensiva de los preceptos de la Ley Hipotecaria frente a unos datos que están amparados por la fe pública del Registro Civil; y d) Que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980 y 10 de septiembre de 2004), cuando la rectificación de errores se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es procedente la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, pues bastará para hacerla la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Cabe concluir, en definitiva, la innecesariedad del consentimiento del que figura como esposo de la adquirente o de sus causahabientes.

3. Tampoco es necesaria la aportación de los documentos rectificadas, pues todos los datos suficientes para la rectificación resultan de la inscripción registral, como también ha declarado este Centro Directivo en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos»).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 24 de junio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.