

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**6174** *Resolución de 14 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 5, por la que suspende la inscripción de una escritura de rectificación o subsanación de otra.*

En el recurso interpuesto por don C. H. S., contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Alicante número 5, doña María Mercedes Blázquez Reales, por la que suspende la inscripción de una escritura de rectificación o subsanación de otra.

**Hechos****I**

Mediante escritura otorgada por don C. H. S. el día 21 de diciembre de 2012 ante el notario de Alicante, don José Nieto Sánchez, que se califica como de «rectificación o subsanación de otra», el único otorgante expone que mediante otra escritura autorizada por el notario que fué de Alicante, don Mario Navarro Castelló, el día 26 de marzo de 1998, dicho compareciente y doña M. E. T. M. compraron determina finca urbana situada en Muchamiel, haciéndose constar por error que estaban casados en gananciales y compraban con carácter ganancial, cuando en realidad al tiempo del otorgamiento de la escritura de compraventa estaban solteros, por lo que otorga que rectifica o subsana dicha escritura en el sentido de hacer constar que el compareciente y doña M. E. T. M., al no estar casados en aquel momento sino solteros, compraban por mitad pro indiviso y con carácter privativo, y no con carácter ganancial, como por error se hizo constar. Se incorpora por testimonio certificación de nacimiento de dicho señor y su libro de familia.

**II**

El 14 de enero de 2013 se presentó dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 5 de Alicante, y fue objeto de la siguiente calificación el 28 de enero de 2013 por la registradora doña María Mercedes Blázquez Reales: «Registro de la Propiedad número cinco de Alicante. En relación al documento de fecha 21/12/2012 del notario de Alicante, don José Nieto Sánchez número 1694/2012, presentado por S. R., C., el día 14/01/2013, a las 11:50, con el número de entrada 84, asiento 964 del diario 130, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, pongo en su conocimiento que: Hechos: Del Registro resulta inscrita la finca con carácter ganancial a favor de los cónyuges don C. H. S. y doña M. E. T. M. En la escritura presentada comparece el citado Sr. H. S. y manifiesta justificándolo que al tiempo de la compra era soltero, sin justificarse el estado civil de doña M. E. T. M. y solicita la rectificación del Registro, inscribiéndose por mitad y pro indiviso y con carácter privativo. Fundamentos de Derecho: Vistos los arts. 39 y 40-d de la L.H., de los que se desprende que la rectificación requiere el consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial, y no habiendo intervenido en la escritura uno de los titulares registrales, resuelvo suspender la operación solicitada por las razones apuntadas. Se practicarán las notificaciones prevenidas (...). Alicante, a veintiocho de enero del año dos mil trece. La registradora (firma ilegible y sello del Fdo: María Mercedes Blázquez Reales). Recursos... (Sigue la indicación de los posibles recursos y la aplicación del cuadro de sustituciones)».

## III

El 28 de febrero de 2013 don C. H. S. interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que se alega lo siguiente: 1.º—En la escritura que es objeto de rectificación se incurrió «en el error de consignar que los compradores se encontraban casados entre sí, lo que hacía que la adquisición se verificaba para la sociedad de gananciales. La realidad es que los compradores, no se encontraban casados, sino que eran pareja de hecho, lo que se acredita por medio del certificado de nacimiento de ambos compradores, y donde marginalmente no consta, como es preceptivo la celebración de matrimonio alguno entre ellos». 2.º—«Habiendo cesado la convivencia de la pareja, y cuando por causas ajenas a esta problemática, se interesa trabar un embargo sobre la mitad propiedad de la Sra. T. M., el registrador califica correctamente diciendo que a la vista del carácter ganancial del inmueble no era posible trabar ningún tipo de embargo sobre mitad indivisa de la misma porque como tal no existe. Advertido del error, se otorga por el abajo firmante ante el notario Sr. Nieto Sánchez la escritura de rectificación de error en antecedentes referida, cuya inscripción es suspendida por la calificación que ahora se recurre». 3.º—«La calificación suspensiva pese a reconocer acreditada la inexistencia de matrimonio de quien suscribe, lo que implica que la Sra. T. tampoco se encuentra casada conmigo, (y hemos acreditado que con ninguna otra persona), suspende la inscripción por requerir el consentimiento del titular registral o resolución judicial al amparo del artículo 39 y 40 d). Estamos por tanto en la tesitura de rectificar un error material que se acredita por medio de documental pública procedente del Registro Civil, o abocar a la parte como en el presente caso a un procedimiento judicial (ante la imposibilidad de obtener consentimiento voluntario). No se interesa por tanto la rectificación de la escritura pública en extremos que pudieran ser perjudiciales para uno u otro de los adquirentes, puesto que ambos conservan su participación en la finca sino la simple corrección de un error que la propia registradora dice acreditado. La Dirección General de los Registros y del Notariado, se ha pronunciado sobre un caso similar en la Resolución de 5 de mayo de 1978 de la cual extractamos las siguientes conclusiones: «Considerando que a consecuencia de lo expuesto pueden producirse situaciones como la del presente caso en donde tiene lugar un conflicto entre dos legitimaciones, derivada una de la inscripción del inmueble a favor de sus titulares registrales y la otra del propio Registro Civil que constituye la prueba de los hechos inscritos, artículo 2 de la ley de 8 de junio de 1957 relativos al estado civil de las personas,... Considerando que cada una de esta instituciones tiene su campo propio de actuación y de la misma manera que en el Registro de la Propiedad en base a los artículos 1, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria se presume propietario del inmueble a la persona que aparezca con este carácter en los libros registrales, y a quien quiera negarle esta cualidad le corresponde la carga de la prueba, igualmente en el Registro Civil y en base al artículo 2.º de la Ley que lo regula, el que asevere el estado de casado de una persona le basta con demostrar el hecho del matrimonio mediante la correspondiente certificación registral, y es quien niegue la existencia de esta situación el que debe probar el hecho extintivo del matrimonio... Considerando que teniendo en cuenta por tanto que de una parte los datos registrales sobre capacidad y estado civil son extraños a la legitimación registral, y que sobre unos datos no exactos sobre esta materia se practicó el asiento erróneo que quedaría perpetuado por una aplicación extensiva de los preceptos de la Ley Hipotecaria con mengua de una materia que está amparada por la fe del Registro Civil, y que como ha declarado en diversas ocasiones este Centro, cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes por la naturaleza de la voluntad de los interesados, no es procedente la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido»... Hacemos nuestros los razonamientos jurídicos contenidos en la Resolución, teniendo en cuenta además, que el caso que nos ocupa es aún más inocuo que el supuesto tratado por la DGRN que parcialmente hemos transcrito, pues no se pretende variar la titularidad de los adquirentes, los adquirentes son los mismos, pero no en el estado civil que por error constan pues no existe matrimonio entre ellos por lo que

debe constar la propiedad de C. H. S. y M. E. T. M. tal y como la escritura de rectificación calificada indica por mitad y proindiviso y con carácter privativo para cada uno de ellos».

#### IV

Mediante escrito de 11 de marzo de 2013, la registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe manifiesta que el documento aportado con el recurso para acreditar el estado civil de la compradora (certificación literal de su nacimiento) no se tuvo a la vista en el momento de la calificación si bien la cuestión relacionada con dicho estado civil «puede entenderse subsanada, aunque extemporáneamente a los efectos de resolución de este recurso».

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1259 del Código Civil; 1, 40, 217, 219 y 326 de la Ley Hipotecaria; 54 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Primera– de 15 de diciembre de 2005; y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012 y 28 de enero de 2013.

1. En el presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Determinada finca urbana está inscrita mediante una escritura autorizada en el año 1998 en la que los dos compradores otorgantes manifestaron estar casados en régimen de gananciales, por lo que la inscripción se practicó en favor de ambos con carácter ganancial.

b) Se presenta a inscripción una escritura autorizada el día 21 de diciembre de 2012 y otorgada únicamente por uno de los compradores, en la que éste manifiesta que en el otorgamiento de la referida compraventa se expresó por error que estaban casados en gananciales cuando, en realidad, estaban solteros, por lo que mediante esta escritura ulterior rectifica o subsana aquella en el sentido de hacer constar que el compareciente y la otra señora compradora, al no estar casados al tiempo de la escritura de compraventa «sino solteros, compraban la citada finca por mitad y pro indiviso y con carácter privativo, y no con carácter ganancial, como por error se hizo constar». En esta escritura se testimonian certificación literal de nacimiento de dicho señor y su libro de familia.

c) La registradora suspende la rectificación solicitada porque considera que dicha operación requiere el consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial, y no ha intervenido en la escritura uno de los titulares registrales.

2. Es regla básica en nuestro Derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010 y 23 de agosto de 2011), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

No puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución judicial, o sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente.

3. Si, como se expresa en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, se produjo un error en el título anterior al reflejar que los compradores estaban

casados en régimen de gananciales y manifestar que adquirirían para su sociedad conyugal, practicándose así la inscripción, cuando en realidad estaban solteros en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, se trata de un defecto o error en dicho título al que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como expresó la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial». En el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Primera– de 15 de diciembre de 2005 ha puesto de relieve que, según el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, 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: «... d) cuando la inexactitud procediere de 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. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real del que se derive». Glosando este precepto legal afirma el Tribunal Supremo en la citada Sentencia que «En sus tres últimos párrafos, prevé el artículo 40 de la Ley Hipotecaria –desde la reforma de 1944-1946 y a semejanza de lo establecido en el Sistema Registral Alemán– la existencia de una acción encaminada exclusivamente a obtener la rectificación del asiento inexacto. Es ésta la acción que habrá de ejercitarse cuando la falta de consentimiento del titular registral impida rectificar el registro de otro modo. La pura acción de rectificación, desligada de las acciones materiales, sólo parece posible en los casos de error y de nulidad del asiento que derive de su contraste con el título, cuando no exista consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y no pueda tampoco rectificarse de oficio por el registrador. Ejercitándose conjuntamente con una acción material, la de rectificación seguirá la suerte de ésta».

4. Es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues 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.

No obstante, en el presente caso no es suficiente para practicar la rectificación pretendida que se acredite fehacientemente el estado de solteros de los compradores, pues debiendo hacerse constar la porción que cada uno de los dos compradores adquieren pro indiviso, es ineludible el consentimiento de ambos, sin que baste el prestado por uno solo de ellos con determinación unilateral de dicha cuota (cfr. artículos 1259 del Código Civil y 54 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 14 de mayo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.