

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12050 *Resolución de 24 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. N., contra la nota de calificación extendida por el Registrador del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, don Manuel Crespo López, por la que suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

En escritura de adjudicación de herencia autorizada el día 13 de julio de 2011 por el Notario de Madrid, don Fernando Pérez Alcalá del Olmo, bajo el número 1.851 de orden de su protocolo, doña M. R. N. se adjudica, por herencia de su fallecido esposo, la finca registral 1.182 de Fuenlabrada, además de otra finca más cuya inscripción ha sido practicada en virtud de la misma escritura presentada.

II

Dicha escritura fue anteriormente objeto de calificación negativa por el citado Registrador. Contra dicha calificación fue presentado recurso ante la Dirección General de los Regimos y del Notariado, que por Resolución de fecha 17 de enero de 2020 desestima el recurso interpuesto. Presentada nuevamente la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, en unión de certificado literal de nacimiento del causante, de fecha 27 de febrero de 2020, e instancia, de fecha 11 de marzo de 2020, en la que se solicita la rectificación del Registro en virtud de la antes citada resolución de la Dirección General de los Registros, fue objeto de la siguiente calificación: 1.º E1 día 16 de septiembre de 2019 fue presentada en este Registro la escritura de adjudicación de herencia autorizada el día 13 de julio de 2011 por el notario de Madrid, don Fernando Pérez Alcalá del Olmo, bajo el número20. En la escritura presentada doña M. P.R. N. se adjudica, por herencia de su fallecido esposo, la finca registral 1182 de Fuenlabrada, ..., además de otra finca más cuya inscripción ha sido practicada en virtud de la misma escritura presentada. 3.º. Dicha escritura fue objeto de calificación negativa por el registrador que suscribe. Contra dicha calificación fue presentado recurso ante la Dirección General de los Regimos y del Notariado, que por resolución de fecha 17 de enero de 2020 desestima el recurso interpuesto. 4.º. Se aporta por el presentante certificado literal de nacimiento del causante, de fecha 27 de febrero de 2020, en unión de instancia, de fecha 11 de marzo de 2020, en la que se solicita la rectificación del Registro en virtud de la antes citada resolución de la Dirección General de los Registros. 5.º. Como se indicó en la anterior calificación emitida por el registrador que suscribe, se hace constar en la escritura de herencia que el causante falleció en estado de casado en primeras nupcias con la adjudicataria, a la que aquél instituyó como única heredera en el testamento otorgado en el año 2009; y se inserta también copia del Libro de Familia en que consta que el estado civil del causante era el de soltero antes del matrimonio celebrado en el año 2010 con la adjudicataria. Sin embargo, la finca registral 1182 consta inscrita a favor del causante para su sociedad de

gananciales con doña C.S.M., en virtud de la inscripción primera practicada en el año 1984 -del título que motivó tal inscripción, al que se refiere la escritura ahora presentada en el apartado «Título» donde literalmente dice «Le pertenece por compra a don M. P. L. y doña A. R. L., en estado de soltero, aunque en el título figura casado»-, Resulta de notas marginales a la inscripción primera que la citada doña C. S. M. presentó sendas instancias en el año 2011, por las que solicitó, y obtuvo, la cancelación por caducidad de una hipoteca y condición resolutoria que gravaban la expresada finca. 6.º Y como también se hizo constar en la misma calificación, resulta de todo ello que parece existir una contradicción entre la inscripción en este Registro -y el título que la motiva según se indica en la escritura ahora presentada- por un lado, y los otros documentos antes señalados por otro, sobre el estado civil del fallecido adquirente a la fecha de la adquisición. En todo caso la titularidad que resulta del Registro no coincide con aquélla de la que se parte en la escritura presentada. 7.º La antes citada resolución de 17 de enero de 2020, desestimando el recurso interpuesto, señala efectivamente que la prueba de la soltería, a los efectos de rectificar la inscripción, requeriría como condición necesaria «sin que ahora se prejuzgue su suficiencia dadas las circunstancias concurrentes, certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial)». Se aporta, como antes se indicó, dicho certificado de nacimiento, sin que conste nota marginal de referencia a otro matrimonio. Pero de los términos de la resolución transcritos no resulta que dicha certificación sea condición suficiente para la rectificación, sino más bien lo contrario. Fundamentos de Derecho. Considerando que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que para inscribir o anotar títulos por los que se declare, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Y el artículo 38 de la misma Ley señala que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forren determinada por el asiento respectivo. Considerando que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha establecido reiteradamente, que, a falta de consentimiento del titular registral -y por tanto en caso de no cumplirse el requisito del tracto sucesivo- será necesaria una sentencia firme en la que, demandados todos los interesados, se ordene la rectificación del Registro'. Así en resolución de 4 de septiembre de 2019, señala: «... aunque pueda existir una inexactitud registral no existe un error, pues el dato que el recurrente considera incorrecto se tomó, tal y como está, de los títulos que causaron la inscripción. Y cuando la inexactitud proviene del título, su rectificación es la prevista en el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y la forma de salvarla es la misma que la de los errores de concepto que no resultan claramente de los libros, es decir, consentimiento del titular o resolución judicial. Y en el mismo sentido, en resolución de 6 de septiembre de 2019, señala el Centro Directivo: «Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria)», y que, «En conclusión, no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de la inscripción sea acertada o errónea tal y como alega la recurrente, cuestión que no puede ventilarse en el presente recurso sino en el correspondiente procedimiento judicial y de conformidad con la previsión del artículo 40 de la Ley Hipotecaria; no se puede llevar a cabo la rectificación del contenido del Registro sin que conste el consentimiento del titular registral a dicha rectificación o, en su defecto, aportación de la oportuna resolución judicial firme.» Considerando que resolución recaída en este expediente, de fecha 17 de enero de 2020, desestima el recurso presentado, señalando que «la cuestión guarda muchas similitudes con la resuelta en la resolución de este

Centro Directivo de 24 de enero de 2018». Esta resolución se refiere al supuesto de un bien inscrito como presuntivamente ganancial del titular registral, quien al comprar manifestó estar casado un régimen de gananciales, y se presenta escritura de venta en la que el entonces comprador, que ahora vende por sí solo, manifiesta estar soltero, extremo que pretende demostrar mediante un certificado de fe de vida y estado expedido por el Registro Civil. Señala la misma resolución que tal certificado no puede ser considerado como documento fehaciente que pueda servir de prueba incontrovertible para desvirtuar la presunción de ganancialidad del bien, presunción que, amén de su trascendencia en el orden jurídico-civil (actos de disposición, arte. 1375 y ss. CC y 94.1 y 3 RU, inclusión del bien en la masa activa de la sociedad ganancial en caso de disolución de ésta, art. 1397 CC) está amparada por el principio de legitimación registral). (art 38 LH). Por ello, para destruir la presunción de ganancialidad sería necesario: o bien acreditar fehacientemente los hechos de los que resultaría no aplicable el régimen de gananciales, o bien obtener el consentimiento de aquéllos cuya posición jurídica se vea afectada por el pronunciamiento registra], o bien obtener resolución judicial en procedimiento en el que éstos hayan tenido la posibilidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento jurídico. Considerando que la misma resolución recaída en este expediente; de fecha 17 de enero de 2020, señala además que lo que se discute en este caso no es directamente el carácter del bien ni el régimen económico matrimonial, sino el estado civil del titular registral a la fecha de la adquisición. Y tiene en cuenta, para la desestimación del recurso, una circunstancia relevante: que quien consta en el Registro como esposa del causante ha presentado sendas instancias solicitando la cancelación de una hipoteca y de una condición resolutoria, actuando como titular de la finca y «haciendo valer los derechos que le otorga el asiento extendido a su favor conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria». Calificación: Se suspende la rectificación solicitada y por tanto la inscripción del documento precedente en cuanto a la finca registral 1.182 de Fuenlabrada, por constar inscrita la misma a favor del causante para su sociedad de gananciales con doña C.S. M., no sólo a favor de aquél, y no constar el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial en su defecto para la rectificación del Registro. Contra esta calificación... Fuenlabrada, a 26 de marzo de 2020.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. N., interpone recurso en base a las siguientes alegaciones: «Primero. Que como resulta de la resolución emitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado (documento 3): Como ya se ha señalado, la doctrina de este Centro Directivo exige para dispensar la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria que la rectificación se refiera a «hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes». La prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría como condición necesaria, sin que ahora se prejuzgue su suficiencia dadas las circunstancias concurrentes, certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial). A fin de acreditar la prueba de soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad, se aportó al Registro de la Propiedad n.º 4 de Fuenlabrada, Acta de nacimiento de D. F. S. T. (documento 2), en donde no consta nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio. A pesar de ello, el Registrador sostiene que no es prueba suficiente para destruir la presunción de ganancialidad. Como antecedentes, y con el fin de no repetir lo argumentado en anteriores instancias, en el presente escrito se adjunta el recurso que fue presentado ante la DGRN, documento 4, en donde se aportó numerosa documentación que sostiene que don F. S. T. nunca contrajo matrimonio con doña C. S. M.: Certificación literal del Registro Civil de Fuenlabrada, sin que exista anotación marginal alguna de nulidad de matrimonio anterior, ni inscripción de sentencia

alguna que lo anulase. Libro de familia de doña M. R. N., con el causante, donde igualmente consta que el mismo a la fecha de dicho matrimonio, tenía el estado civil de soltero. Certificado de Actos de Últimas Voluntades emitido por la Dirección general de los Registros y del Notariado, documento igualmente fehaciente, que D. F. S. T., otorgó testamento el 18 de junio de 1998, y posteriormente el 6 de octubre de 2.009, ambos en estado civil soltero. Impuesto sobre Bienes de Naturaleza Urbana de la finca en cuestión como contribuyente y titular de la misma al 100%. La citada documentación, junto con el Acta de nacimiento que fue posteriormente aportada al Registro, entiendo que debe considerarse como prueba suficiente, de lo contrario me crearía una indefensión absoluta. Segundo. Después de lo antedicho y probado, y puesto que difícilmente se puede obtener la rectificación del Registro con el consentimiento de alguien no identificado y que podría ser probablemente cualquiera con el mismo nombre, sostengo que procede la rectificación mediante la documentación aportada, al quedar claramente perfilado el contenido y el alcance de los derechos constituidos cuya inscripción registral se pretende. Tercero. En cuanto a la legitimación para interponer el presente recurso, lo está quien suscribe, como heredera de pleno dominio, declarada en escritura pública...»

IV

El Registrador, emite su informe confirmando su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 217, 219 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2, 92, 96 y 97 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957; 19 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 222, 749, 751 y 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 363 y 364 del Reglamento del Registro Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 18 de julio de 1994 y 15 de diciembre de 2005, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 28 de enero, 27 de febrero y 14 de mayo de 2013, 10 de enero de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 2 de marzo de 2016, 15 de marzo de 2017, 24 de enero de 2018 y 17 de enero de 2020.

1. Son datos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

a) Con fecha 13 de julio de 2011 se otorgó escritura de adjudicación de herencia ante el notario de Madrid, don Fernando Pérez Alcalá del Olmo, bajo el número 1851 de su protocolo, en la que, con motivo del fallecimiento de don F. S. T., acaecido el día 5 de julio de 2010, se adjudicaban en pleno dominio todos los bienes inventariados en la misma a su esposa, doña M. R. N.

b) Entre esos bienes se encuentra la finca registral número 1.182, que el causante adquirió por título de compra en 1979, y que consta inscrita a favor del causante para su sociedad de gananciales con doña C. S. M., al constar en dicha escritura, según confirma la recurrente en su escrito, que su estado civil en 1979 era casado.

Se inserta en la citada escritura copia del libro de familia en que consta que el estado civil del causante era el de soltero antes del matrimonio celebrado en el año 2010 con la adjudicataria.

c) Resulta de notas marginales a la inscripción primera que la citada doña C. S. M. presentó sendas instancias en el año 2011, por las que solicitó, y obtuvo, la cancelación por caducidad de una hipoteca y condición resolutoria que gravaban la expresada finca.

d) La citada escritura fue anteriormente objeto de calificación negativa por el Registrador en cuanto a la finca registral 1.182 de Fuenlabrada, por constar inscrita la

misma a favor del causante para su sociedad de gananciales con doña C. S. M., no sólo a favor del causante.

e) Contra dicha calificación fue presentado recurso ante la Dirección General de los Regimos y del Notariado, que por resolución de fecha 17 de enero de 2020 desestimó el recurso interpuesto. La recurrente acompañó al escrito del recurso el certificado literal de matrimonio del Registro Civil de Fuenlabrada que no fue presentado en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación del defecto apreciado, por lo que no fue tenido en cuenta para resolver el citado recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

f) Ahora se aporta certificación literal de nacimiento del causante, de fecha 27 de febrero de 2020, en unión de instancia de fecha 11 de marzo de 2020, en la que se solicita la rectificación del Registro en virtud, según interpreta la recurrente, de la antes citada resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

g) El Registrador mantiene su calificación negativa aduciendo que la certificación presentada no es suficiente para llevar a cabo la rectificación del registro, como resulta a su juicio de la citada resolución.

2. Como ya se reflejó en la referida Resolución de 17 de enero de 2020, toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este centro directivo relativas a la rectificación del Registro, parte del principio esencial que afirma 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, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), 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. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial»

La doctrina de este centro directivo exige para dispensar la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria que la rectificación se refiera a «hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes».

3. Como también se señaló en la citada Resolución de 17 de enero de 2020, la prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría como condición necesaria, certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial).

Dicha afirmación se matizó con el inciso «sin que ahora se prejuzgue su suficiencia dadas las circunstancias concurrentes» dado que en el momento de dictarse la reiterada resolución no se pudieron tener en cuenta los documentos ahora presentados.

Y es que la rectificación del estado civil del causante afecta al régimen jurídico del bien adquirido, régimen publicado por el Registro de la Propiedad y amparado por el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «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».

Se presume en consecuencia en este supuesto que el bien inscrito pertenece a su titular bajo el régimen jurídico de la sociedad de gananciales

Ahora se presenta la certificación de nacimiento del causante, don F. S. T., sin que resulte de la misma la existencia de un anterior matrimonio con quien figura como cónyuge en el Registro de la Propiedad. Pero tal certificación no es suficiente para proceder a la rectificación registral, ya que no puede obviarse el hecho de que la persona que figura en el registro como esposa del citado señor, doña C. S. M., ha actuado como titular de la finca haciendo valer los derechos que le otorga el asiento extendido a su favor conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria antes citado. Así resulta del historial de la finca en el que constan extendidas notas marginales de cancelación de una hipoteca y una condición resolutoria, causadas por sendas instancias presentadas por dicha señora en el año 2011, constando su documento nacional de identidad y cuya firma se extendió ante el registrador.

Por lo que, vistas las citadas circunstancias, para acceder a la modificación del contenido del Registro de la Propiedad y del carácter de ganancial con que publica la titularidad del bien, es preciso contar con el consentimiento de la persona que ve afectada su posición jurídica por el pronunciamiento registral o bien resolución judicial en la que esta hayan tenido la posibilidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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 septiembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.