

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18536 *Resolución de 15 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 3 a inscribir una escritura de rectificación por la que practicó la inscripción de determinada compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña A. S. B. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, a inscribir una escritura de rectificación por la que practicó la inscripción de determinada compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de julio de 2012 por el notario de Villanueva de la Cañada, don José Luis Núñez Lagos Roglá, con el número 1.097 de protocolo, doña A. S. B. pretendía la rectificación de un asiento de inscripción con base en que no había sido determinada la ley aplicable a su matrimonio correctamente por figurar el bien adquirido por ella, tiempo atrás, como bien ganancial en el Registro de la Propiedad.

II

Presentada dicha escritura –junto con otros documentos– en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la escritura de rectificación autorizada el 17 de julio de 2012 por el notario de Villanueva de la Cañada don José Luis Núñez-Lagos Rogla de la escritura de compraventa otorgada en El Escorial el 23 de julio 2004 ante el notario don José Luis Núñez-Lagos Rogla, número 2778/04 de protocolo que ha sido presentada con fecha 27 de abril 2021 bajo el asiento 1475 del Diario 41, se suspende su inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

La finca registral 4.598 de Robledo de Chavela figura inscrita a favor de doña A. S. B., casada en régimen de gananciales con don D. J. H., con carácter ganancial, por título de compra, en virtud de escritura otorgada en El Escorial el 23 de julio 2004 ante el notario don José Luis Nuñez-Lagos Roglá, número 2778/04 de protocolo, subsanada por diligencia de 20 de agosto 2004.

Ahora se presenta escritura de rectificación autorizada ante el mismo notario, en Villanueva de la Cañada el 17 de julio de 2012 otorgada por doña A. S. B., en estado de casada, manifestando estar en trámite de divorcio de don D. J. H., subsanando y rectificando el error padecido en la escritura de compraventa en el sentido de que la finca adquirida tiene carácter de bien privativo y no ganancial, dado que su matrimonio al tiempo de la compraventa era el británico, de conformidad con el artículo 9.2 del Código Civil, al no haber pactado régimen económico matrimonial alguno, y a falta de dicho pacto se rige por la ley de residencia habitual común inmediatamente posterior a la celebración del matrimonio –Bristol (Inglaterra)–. Figura testimoniado el Libro de Familia del Matrimonio, con fecha de matrimonio del 5 diciembre 1987 y certificado de matrimonio del Registro de Matrimonios del distrito de Bristol expedido por la oficina de Registro General de Bristol el 28 febrero 2012.

Se acompañan igualmente instancia solicitando la inscripción, junto con copias de una serie de documentos: vida laboral y expedición del número de seguridad social inglesa, pasaporte, recibos de IBI, de pago de gastos de comunidad, demandas presentadas, certificados de nacimiento de sus hijos, resguardos del aeropuerto de entrada en el país, informes médicos, de baja laboral e incapacidad, de pensiones y prestaciones de desempleo, certificados de renta, informes de diferentes centros de trabajo, documentación relativa a seguros de vida, a situación de desempleo, extractos de cuentas bancarias, correos electrónicos, informes médicos y de servicios sociales y fotografías del inmueble.

La misma escritura de rectificación fue objeto de presentación en este Registro el 6 de abril de 2017, bajo el asiento 1317 del Diario 37, suspendida la inscripción por la registradora accidental, dicha nota de calificación, confirmada por calificación sustitutoria, fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que en resolución de fecha 11 de septiembre de 2017 confirmó íntegramente la calificación recurrida, y fue publicada el 5 de octubre en el BOE. Con fecha 13 de julio de 2018 se recibió en este registro bajo la entrada 1219, oficio de la Dirección General en el que se informaba de la interposición de demanda ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 32 de Madrid frente a la resolución de fecha 11 de septiembre de 2017.

Entre la documentación aportada se encuentra una fotocopia de un documento, sin sello ni firma, de la sección n.º 21 de la Audiencia Provincial de Madrid, recurso de apelación 739/2018 en el que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de doña A. S. T. contra el auto de 22 de junio 2018 dictado por la Ilma. Sra. Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia n.º 32 de Madrid –por el que se inadmite la demanda de juicio verbal por haberla presentado una vez transcurrido el plazo de dos meses previsto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria–.

Durante la pendencia del juicio verbal contra la resolución de la Dirección General, no es posible entrar a calificar el documento presentado (66.3 y 327 y 328 LH y 97 RH). Ello, no obstante, y para el caso de que el documento aportado coincida con su original y acredite fehacientemente el fin del procedimiento del juicio verbal contra la resolución de la Dirección General, se resuelve que no es posible el inicio de un procedimiento registral respecto de un título que ya fue objeto de calificación negativa confirmada íntegramente por una resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) (resolución de la Dirección General de 27 febrero 2020).

La documentación aportada, junto con la escritura de compraventa y de rectificación, consiste en fotocopias o documentación privada, que en ningún caso tiene el carácter de documento público, a fin de que pueda ser tenida en consideración a efectos de una nueva calificación (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). Adicionalmente, dicha documentación no constituye documentación auténtica que acredite fehacientemente lo manifestado –la vigencia del régimen económico matrimonial británico en el momento de la adquisición– de tal forma que permita desvirtuar y rectificar la pretendida inexactitud –que no error– registral, de conformidad con el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria (resolución de 10 de junio de 2009) por lo que la única 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 registral –don D. J. H.–, o resolución judicial al respecto (resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 mayo 2013, 11 septiembre 2017 y 14 de octubre de 2019).

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de su última notificación con arreglo a los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común.

Desde la fecha de su notificación esta calificación negativa podrá (...)

En San Lorenzo de El Escorial, a 18 de mayo de 2021 (firma ilegible). Jimena Campuzano Gómez-Acebo».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Madrid número 18, don José Félix Merino Escartín, quien emitió calificación el día 11 de junio de 2021 en la que expresaba lo siguiente:

«Análisis de defectos y decisión

El registrador sustituto debe atenerse exclusivamente a los documentos aportados al registrador sustituido y centrarse en las causas de suspensión por el alegadas.

1.º Aspecto procedimental

En la nota de calificación estudiada se alude a la resolución de 27 de febrero de 2020, que confirmó el criterio del registrador quien denegó la práctica del asiento de presentación, por haber recaído resolución de la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado sobre el mismo título, lo que cercenaba la iniciación de un mismo procedimiento registral sobre la misma materia.

Sin embargo, en el caso presente, la registradora, en mi opinión, de modo acertado, sí que practicó dicho asiento de presentación en el Libro Diario y ofreció pie de recurso pleno ante su nota de calificación donde, además, argumenta sobre la documentación complementaria ahora presentada.

Fortalece el criterio de que estamos ante un procedimiento registral ordinario al que no se aplica la Resolución de 27 de febrero de 2020 lo siguiente:

- en este caso sí que ha habido asiento de presentación practicado.
- hay ofrecimiento pleno de posibles recursos.
- respecto a la nota de calificación de 18 de mayo de 2017, los Tribunales no fallaron sobre el fondo, puesto que la demanda fue presentada fuera de plazo.
- comparando la nota de calificación de 2017 y la actual de 2021, objeto de calificación sustitutoria, se observa que ahora se presenta diversa documentación complementaria que no se presentó en el año 2017.
- en caso de situaciones dudosas, ha de optarse por la solución que mayores garantías conceda al ciudadano.

2.º Necesidad de consentimiento de don D. J. H.

Coincido con la registradora calificante en que es preciso su consentimiento o, en su defecto, decisión judicial en un procedimiento donde pudiera haber intervenido por sí o debidamente representado para no causarle indefensión, pues:

- no se acredita de modo indubitado de manera objetiva la inexactitud del asiento registral derivada de una doble manifestación errónea de la compradora en 2004, tanto en cuanto a su régimen económico matrimonial como en que adquiría para su sociedad de gananciales,
- la recurrente reconoce la reclamación por su exesposo «de la mitad del inmueble en España», por lo que la titularidad delegada no es pacífica,
- también reconoce que el ex exesposo estuvo presente en la compra,
- debe aplicarse la doctrina de los propios actos,
- en el certificado de matrimonio se recoge la residencia anterior al matrimonio, pero no la posterior,
- la rectificación vino ya transcurridos 8 años desde la comisión de los supuestos errores coincidiendo con un procedimiento de divorcio.

Ha de tenerse en cuenta que, para llegar a la certeza de la inexactitud registral, entre otros aspectos, han de probarse hechos negativos como la ausencia de elección previa a la celebración del matrimonio como prevé el artículo 9.2 del Código Civil o el no

otorgamiento de capitulaciones matrimoniales posteriores –incluso no inscritas– entre 1987 y 2004.

La documentación complementaria aportada –fotocopias y documentos privados– carece de fehaciencia y no acredita de modo indubitado la existencia de la inexactitud registral, que derivaría de los errores alegados por la recurrente.

En consecuencia, procede confirmar la calificación».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña A. S. B. interpuso recurso el día 27 de julio de 2021 mediante escrito en el que alegaba, en síntesis, que las escrituras y documentos que había presentado en el Registro de la Propiedad demostraban que hubo error en las escrituras originales al expresar que su régimen matrimonial era de gananciales cuando, en realidad, su régimen matrimonial era el británico.

V

Mediante escrito, de fecha 3 de agosto de 2021, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 38, 40, 212, 216, 217, 219, 324, 326 y 328 de la Ley Hipotecaria; 7.1, 9, párrafos 2.º y 3.º, 1218, 1219, 1375 y 1385 del Código Civil; 17 y 53 de la Ley del Notariado; 60 y la disposición final décima de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, en redacción dada para la última disposición por la Ley 4/2017, de 28 de junio, de modificación de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; los artículos 1.2.h), 26, 28 y 70 del Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales; 93, 94, 108 y 144.2 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2005; 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 y 21 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 10 de junio de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero y 7 de mayo de 2012, 28 de enero y 14 de mayo de 2013, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 7 de julio de 2015 y 13 de febrero y 11 de septiembre de 2017, y la Resolución de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero de 2020.

1. Debe decidirse en este recurso si es o no fundada la negativa de la registradora a rectificar el asiento en el que figura inscrito con carácter ganancial una vivienda, con las siguientes circunstancias:

a) La escritura de compraventa fue otorgada en 2004 solo por la esposa, manifestando que su régimen económico-matrimonial era el de gananciales.

b) La escritura de rectificación fue otorgada únicamente por ella misma el día 7 de julio de 2012, expresando en este título que se encontraba «en trámite de divorcio» y que cuando contrajo matrimonio con su exesposo, británico, era residente en Bristol (Inglaterra, Reino Unido).

c) La misma escritura de rectificación, sin la documentación privada complementaria reseñada en la calificación ahora impugnada, fue objeto de presentación en el mismo Registro el 6 de abril de 2017, y suspendida la inscripción por la registradora accidental mediante una calificación que, habiendo sido recurrida, fue ésta confirmada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 11 de septiembre de 2017.

La registradora, bajo el presupuesto de que dicha Resolución sea firme, califica los documentos ahora presentados y suspende la inscripción solicitada porque dicha documentación (entre ella algunos documentos son privados o mera fotocopia) no constituye documentación auténtica que acredite fehacientemente lo manifestado –la vigencia del régimen económico matrimonial británico en el momento de la adquisición– de tal forma que permita desvirtuar y rectificar la pretendida inexactitud –que no error– registral, de conformidad con el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria; y considera que la única 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 registral –don D. J. H.– o resolución judicial al respecto.

2. Como cuestión previa, de procedimiento, cabe recordar que, como ha puesto de relieve este Centro Directivo recientemente en Resolución de 27 de febrero de 2020, la facultad de reiterar la presentación del mismo título y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego, no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral –en virtud de la existencia de dos asientos de presentación– respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída Resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello –o, aun habiendo sido impugnada infructuosamente, ha devenido ya firme– (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria). Así lo ha entendido esta Dirección General al afirmar que «la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente (...) no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que, en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

No obstante, puede admitirse el inicio de un nuevo procedimiento registral, con la correspondiente calificación, en caso de que el título se presente acompañado por nueva documentación con finalidad subsanatoria, como acontece en este caso.

3. Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, no cabe sino confirmar la calificación.

Como ya afirmó este Centro Directivo en la referida Resolución de 11 de septiembre de 2017, 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. En consecuencia, la rectificación de los mismos exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, o en su defecto, resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (vid., entre otras, 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).

Por lo demás, en el presente caso no cabe apreciar que se haya producido un error de los comprendidos en el artículo 212 de la Ley Hipotecaria respecto de los errores materiales o en el artículo 216 que alude al error de concepto, ya que el registrador no cometió error alguno al inscribir el título de compraventa (vid., por todas, Resolución de 13 de febrero de 2017).

Tampoco se ha acreditado fehacientemente lo manifestado por la ahora recurrente de forma que permita desvirtuar el contenido del título que motivó la inscripción vigente. Y es que no ha quedado probado documentalmente, en forma fehaciente, la ley aplicable a los efectos patrimoniales del matrimonio, ni el régimen económico vigente en el momento de la adquisición del bien, por lo que debe confirmarse la calificación recurrida, de modo que, por ello, la escritura otorgada sin el consentimiento expreso de ambos titulares registrales no puede ser admitida como título apto para la rectificación del asiento. Queda a salvo la posibilidad de que –aun a falta de acreditación fehaciente de tales extremos– pueda verificarse la rectificación pretendida, sin consentimiento del excónyuge de la recurrente, si media la correspondiente resolución judicial en el procedimiento adecuado.

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, 15 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.