

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2513** *Resolución de 19 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cullera, por la que se suspende la rectificación del carácter con que consta inscrito un bien.*

En el recurso interpuesto don C. M. O., en nombre y representación de doña V. M. L., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cullera, María Elena Domínguez Prieto, por la que suspende la rectificación del carácter con que consta inscrito un bien.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por doña V. M. L. se solicitaba la rectificación de la inscripción dominical de la finca registral número 9.373 del Registro de la Propiedad de Cullera, al resultar inscrita para su sociedad de conyugal, si bien la solicitante manifestaba que el régimen económico-matrimonial vigente en el momento de la adquisición era el régimen foral de conquistas y, por tanto, debía inscribirse a su nombre con carácter privativo.

##### II

Presentada el día 21 de septiembre de 2021 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cullera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.

Hechos y fundamentos de Derecho:

Vista la precedente instancia, con entrada número 4216/2021, que fue presentada el día 21 de septiembre del mismo año, bajo el asiento 914 del Diario 87, suscrita por Doña V. M., solicitando la rectificación del error cometido en la inscripción de la finca registral 9373 de Cultera, y que se inscriba la misma a su nombre, con carácter privativo, por entender que su régimen económico matrimonial en el momento de la adquisición de la citada finca no era el de gananciales, sino el de conquistas, debiendo haberse inscrito por tanto la misma a su nombre con carácter privativo.

1. Vista la inscripción 2.<sup>a</sup> de dicha finca obrante al folio 241 del tomo 1076, Libro 277 de Cullera de la que resulta que tal asiento se corresponde fielmente con el título que lo ocasionó, escritura de compraventa otorgada por Doña V. M. L. en estado de casada con Don T. J. M., sin declaración alguna sobre la procedencia del precio, habiéndose practicado la inscripción sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal, de conformidad con el Art. 95 R.H., inscripción que se halla bajo la salvaguarda de los tribunales, no existiendo por tanto error registral ni material ni de concepto, sino en todo caso inexactitud producida por al parecer la discordancia entre el título de compraventa, y la que alegan como realidad, inexactitud que es lo que parece que denuncia la interesada.

Resuelvo no practicar la inscripción de rectificación solicitada en la referida instancia por no poder provocar operación registral alguna, ya que la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral precisará o de la rectificación de dicho título de

adquisición, al parecer erróneo, con el consentimiento del esposo o de sus causahabientes, o de resolución judicial.

La calificación sería distinta si se hubiera acompañado a la instancia documento fehaciente y ajeno a la voluntad de los interesados que permita desvirtuar la presunción que a favor de la sociedad de gananciales existe en derecho común, concordando así el Registro con la realidad jurídica extrarregistral.

La doctrina de la DGRN en Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009, distingue los conceptos de inexactitud registral y error: existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. Desde la Resolución de 5 de mayo de 1978, y las posteriores de 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 19 de junio de 2010, 7 de marzo de 2011 y 16 de octubre de 2016 se tiene declarado por la DGRN, hoy DGSJFP, que cuando la rectificación 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 del artículo 40, letra d), de la Ley Hipotecaria, pues basta para la rectificación la petición de parte interesada acompañada de los documentos que aclaren la inexactitud producida. No estamos propiamente ante un error de concepto o ante un error material, que se produce cuando al trasladar al Registro el contenido del título se padece alguno de los referidos errores, sino que, más bien, estaríamos, ante un error en el título, por cuanto, en el mismo no se expresó el régimen económico matrimonial de los adquirentes, por lo que su rectificación debe verificarse conforme al apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, al decir: «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». A veces, un error del Registro se puede rectificar mediante una solicitud, pero en el presente caso, aunque pueda existir una inexactitud registral no existe un error, pues el dato que la solicitante 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.

La Resolución de 20 de julio de 2016 recordó que uno de los pilares de nuestro sistema hipotecario lo constituye el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que supone que, extendido un asiento, la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, precisándose para su rectificación, bien el consentimiento de los titulares, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo (Resoluciones de 23 de noviembre de 1998 y 28 de julio de 1999). Junto al anterior se sitúa el principio de titulación auténtica que exige para cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, que conste en documento público y el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), según el cual, para que pueda acceder al Registro cualquier modificación objetiva o subjetiva que afecte a un asiento registral es preciso que previamente conste inscrito el derecho de la persona que realice dicha modificación. Finalmente, el principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) extiende a todos los efectos legales la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo. Como corolario, el principio de rectificación de los asientos registrales, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento

que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria). En definitiva, la combinación de los mencionados principios registrales implica que la rectificación del contenido del Registro exige, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado.

2. Por otra parte, y en el supuesto de que se acompañase documento fehaciente a la solicitud, que justificase lo alegado, no resulta oportunamente acreditada la identidad del solicitante y firmante de la instancia mediante la legitimación notarial de dicha firma o su ratificación ante el Registrador. Así lo estableció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones como la de 20 de julio de 2006 según la cual dicha solicitud es materia de calificación por el Registrador, por lo que la identidad del solicitante ha de acreditarse mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el Registrador. Conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11a y 193.4a del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o por su ratificación ante el registrador. Este criterio ha sido confirmado por las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013 y 10 de mayo de 2018, las cuales señalan que toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador y ello por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia.

Finalmente, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 15 de junio de 2009 y 10 de marzo de 2014, «si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el notario, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes -que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico-, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos entorno a su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos -artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil-), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia -el carácter legal de dicho régimen- al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate».

3. A fin de enervar la presunción *iuris tantum* del artículo 38 LH, en virtud de la cual se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, al estar la finca inscrita «para la sociedad de gananciales» de doña V. M. y de su esposo don T. J. M., dicha inscripción no podría rectificarse, (suponiendo que las pretensiones de la interesada de modificar la inscripción fueran razonables), por la sola petición de la solicitante, pues se exige también la de su esposo hoy difunto, y habiendo fallecido éste, los derechos que él tenía han pasado a sus herederos, por lo que, aun en el supuesto de que la registradora calificante de la instancia presentada estuviera convencida de que las inscripciones son erróneas, sólo podría rectificarlas por su cuenta con la petición de la señora M. y del señor J. o, en su caso, de los herederos de éste, que no comparecen. De no firmar la solicitud de rectificación los herederos del fallecido, debidamente acreditados por el correspondiente título sucesorio, las inscripciones vigentes sólo podrán ser rectificadas por resolución judicial firme, por lo que la interesada deberá dirigir la correspondiente demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda

algún derecho (los herederos de su esposo fallecido) por los trámites del juicio declarativo correspondiente.

Contra esta calificación los interesados podrán (...)

Cullera, 27 de septiembre de 2021.—La registradora (firma ilegible). Fdo. María Elena Domínguez Prieto.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don C. M. O., en nombre y representación de doña V. M. L., interpuso recurso el día 15 de noviembre de 2021 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«I. Que Dña. V. M. L. y D. T. J. M. contrajeron matrimonio el 26/09/1964 en Fustiñana (Navarra) bajo el régimen matrimonial de conquistas tal y como dispone la Ley 87 de la Ley de Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra por no haber pactado capitulaciones matrimoniales.

II. Que Dña. V. M. L. el 01/09/1979 compró con carácter privativo la finca registral 9373 de Cullera, tal y como se desprende del propio título de compraventa y en dónde consta claramente que Dña. V. era vecina de Fustiñana (Navarra) y que si bien es cierto que el título no expresa claramente el régimen matrimonial que tenía con D. T., también es cierto que el haber aplicado por parte del Registro la presunción en favor de la sociedad de gananciales que existe en derecho común sabiendo el dato de la vecindad civil de la adquirente y su esposo parece algo bastante aventurado y susceptible de ser considerado error registral.

III. Que la Ley 89 del Derecho Civil Foral de Navarra establece que «serán considerados como bienes privativos en la sociedad conyugal de conquistas los adquiridos por compra» y que por lo tanto la Sra. M. al acudir sola a la Notaría el día de la compra, estaba manifestando claramente su intención de comprar a título privativo aplicando el régimen matrimonial que la vinculaba.»

### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de la nota de calificación el día 17 de noviembre de 2021, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### 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, 17 y 53 de la Ley del Notariado; 89 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 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 las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero de 2020 y 15 de octubre de 2021.

1. La presente resolución tiene por objeto una instancia suscrita por un cónyuge por la que solicita se rectifique el Registro en el sentido de sustituir la expresión de régimen económico legal, por el de conquistas y se haga constar el carácter privativo de la finca.

Son hechos relevantes del presente expediente:

– Resulta del historial registral aportado al presente expediente que el día 3 de septiembre de 1980 se practicó la inscripción 20.<sup>a</sup> de la finca registral 9.373 de Cullera, en base a una escritura de compraventa autorizada el día 1 de septiembre de 1979 por la que doña J., doña M. y doña C. B. C. transmitían a doña V. M. L. la referida finca.

– En el título presentado a inscripción constaba que la compradora era mayor de edad, casada con don T. J. M. y vecina de Fustiñana (Navarra), recogándose en la inscripción que se inscribe a favor de «Doña V. M. L., casada con Don T. J. M., vecina de Fustiñana-Navarra, y a su favor la inscribo conjuntamente y para la sociedad conyugal por título de compra».

– Mediante instancia presentada el día 21 de septiembre de 2021, doña V. M. L. solicita la rectificación del régimen económico-matrimonial de gananciales, al entender que se trata de un error en el Registro, ya que el régimen económico-matrimonial de la compradora era el de conquistas, al haber contraído matrimonio en la Comunidad Foral de Navarra, y que se refleje el dominio privativo del inmueble a su favor.

2. Con posterioridad a la nota de calificación emitida y en el momento de la interposición del recurso, junto con la instancia objeto del mismo, y la escritura de compraventa autorizada el día 1 de septiembre de 1979 por el notario de Cullera, don José María Feliu Bauzá, con el número 865 de protocolo, se aportan al Registro de la Propiedad nuevos documentos consistentes en:

- a) Fotocopia del documento nacional de identidad de doña V. M. L., caducado.
- b) Fotocopia el documento nacional de identidad de doña V. M. L., con validez hasta el día 1 de enero de 9999.
- c) Fotocopia del libro de familia, en el que consta al matrimonio contraído entre doña V. M. L. y don T. J. M., en fecha 26 de septiembre de 1964, así como la relación de los tres hijos nacidos del matrimonio, don J. A., doña M. y don T. J. M., y el fallecimiento del esposo, don T. J. M.

3. Con carácter previo debe este Centro Directivo advertir que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por ello, no puede ahora decidirse si la aportación, con el escrito de recurso, de los documentos anteriormente enumerados, que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada, es suficiente para la subsanación del defecto referido, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo -Sentencia de 22 de mayo de 2000-), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

Es decir, el recurso se resuelve atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

4. 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 mera solicitud de uno de los titulares registrales sin el consentimiento expreso de los herederos del otro, 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 de los sucesores del cónyuge de la recurrente, si media la correspondiente resolución judicial en el procedimiento adecuado.

Tampoco es objeto de examen en la presente Resolución si acreditado el régimen matrimonial de conquistas navarro, queda determinado el carácter privativo del inmueble conforme a las Leyes 88 y 89 de la Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.

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, 19 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.