

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**18462** *Resolución de 22 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Tudela n.º 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación respecto de una instancia para la rectificación de una inscripción.*

En el recurso interpuesto por doña V. G. E. contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Tudela número 1, doña Lucía Boada Giménez, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación respecto de una instancia para la rectificación de una inscripción.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por doña V. G. E. se solicitaba que se rectificase registralmente el error cometido al inscribir una finca para la sociedad conyugal de la adquirente por título de compraventa y en virtud de escritura del año 1982 otorgada en estado ya de casada, cuando en realidad debería haberse inscrito con carácter privativo, por tratarse de una compraventa realizada por doña V. G. E. en estado de soltera en el año 1977, acompañando al efecto para obtener dicha rectificación un certificado del Registro Civil que acreditaba la fecha de su matrimonio en el año 1979 y un documento privado de compraventa no liquidado, fechado en el año 1977.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Tudela número 1 fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Lucía Boada Giménez, registrador titular del Registro de la Propiedad de Tudela dos y accidental de Tudela uno, vista la precedente instancia, entrada 2910/2019, suscrita por Doña V. G. E. solicitando la rectificación del error cometido en la inscripción de la finca 1.838 de Castejón y que se inscriba la misma a su nombre, con carácter privativo, por entender que la escritura que la produjo se trataba de una elevación a público de contrato privado de compra en estado de soltera.

Vista la inscripción 2.ª de dicha finca obrante al folio 122 del tomo 2.216, de la que resulta que tal asiento se corresponde fielmente con el título que lo ocasionó, escritura de compraventa (no de elevación a público de documento privado) otorgada por Doña V. en estado de casada con Don L. A. L., 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. 95-10 RH (redacción antigua), 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, compraventa, y la que alegan como realidad, elevación a público de documento privado, inexactitud que es lo que parece que denuncia la interesada.

De conformidad con los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 2, 20, 39, 40, 214 a 218, 249 y 258.4 de la Ley Hipotecaria y 322, 326, 329 y 420 de su Reglamento, resuelvo denegar el asiento de presentación de 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.

Defecto insubsanable (...)

Tudela, 6 [sic] de agosto de 2019. El registrador (firma ilegible)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. G. E. interpuso recurso el día 25 de septiembre de 2019 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«1) Que en fecha 20 de abril de 1983 se presentó ante el Registro número 1 de Tudela escritura de fecha 30 de junio de 1982 otorgada ante el Notario D. Pedro Contreras Ranera de división de finca pendiente de inscripción en aquel momento y elevación a escritura pública de contrato privado de compraventa de fecha 5 de abril de 1977 otorgada sobre la finca registral 1.838 de Castejón (Navarra) que provocó erróneamente la inscripción de la citada finca como bien ganancial, al estar la interesada casada en el momento de la inscripción, pero soltera en el momento de la adquisición de la finca.

2) Que en fecha 22 de febrero de 2019 [sic], existiendo un error en referida inscripción, se presentó escrito solicitando la rectificación del citado error, modificando el citado asiento para otorgarle carácter de bien privativo, ante el Registro número 1 de la propiedad de Tudela.

3) Que dicha solicitud fue desestimada por el Registrador titular del Registro de la Propiedad de Tudela dos y accidental de Tudela uno, por resolución fechada el 6 de agosto de 2019 y notificada a la interesada en fecha 23 de agosto de 2019. Por el presente escrito la interesada presenta recurso en atención a los siguientes

Hechos y fundamentos

Primero.—Con fecha 5 de abril de 1977 D-. V. G. E., en aquel momento soltera (...), adquirió por contrato privado de compraventa la vivienda N.º (...) en Castejón (Navarra), que en aquel momento formaba parte indivisa de la finca registral N.º 580 junto con otras 41 viviendas más (...). En fecha 30 de junio de 1982 ante el Notario D. Pedro Contreras Ranera de Corella se procedió a otorgar escritura pública de segregación y compraventa de la citada vivienda (...)

Ante la presentación de esta escritura, el Registrador procedió a su inscripción en el registro como bien de conquistas, dado que en aquel momento D.ª V. G. E. se encontraba casada con D. L. A. L., lo cual hizo sin duda que el registrador calificase erróneamente el citado bien como ganancial por desconocer que en el momento de su adquisición por documento privado la interesada se encontraba soltera.

Segundo.—Atendido lo anterior, la interesada instó a que se procediera a la rectificación del error, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

La legislación hipotecaria diferencia dos tipos de errores, material y de concepto, y así el art 212 de la Ley Hipotecaria establece que “se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos, o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o del asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos”, mientras que el artículo 216 LH establece que “se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido”.

Con independencia de que el error aquí expuesto se califique como error material o de concepto, lo cierto es que el Registrador puede proceder a su rectificación de oficio, conforme al art. 217 de la Ley Hipotecaria, puesto que el error resulta claramente de los asientos practicados. Esta modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al

cual “Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene”, de donde se colige, como recoge de la jurisprudencia, que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación, y así lo ha interpretado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria afirmando que “o sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos, la rectificación sigue pautas mucho más sencillas: no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia”.

Así mismo la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) ha admitido en diversas resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1970, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo (en este caso el carácter privativo de la vivienda) sea probado de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientemente por su naturaleza, de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación la mera petición de parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

Tercero.—Este caso es idéntico al que analiza la resolución de la DGRN de 7 de marzo de 2011, donde establece que no es necesario el consentimiento de la otra parte interesada, para modificar el carácter privativo de un bien adquirido por contrato privado por el marido, cuando este aún estaba soltero, pero calificado por error como ganancial por el registrador cuando el contrato privado fue elevado a escritura pública al estar ya en ese momento el marido casado con la otra parte interesada.

En el presente caso, al igual que en el anterior expuesto, se dan todos los requisitos para la rectificación del error, pues se aporta contrato original de compraventa del año 1977 por el cual D.<sup>a</sup> V. G. E. adquiere la vivienda cuando es soltera y que sin mencionarlo por la propia inexistencia de matrimonio, otorga al bien un carácter indudablemente privativo que obviamente mantiene en el momento de contraer matrimonio, justificado documentalmente mediante el acta de matrimonio de ambos cónyuges. A su vez se aporta Acta Notarial de fecha 30 de junio de 1.982 por el que dicho contrato privado se eleva a público (donde en ningún momento se menciona la naturaleza privativa o ganancial del bien) y que es a su vez el título de la inscripción que causó erróneamente la calificación de ganancial de la citada vivienda, pues si bien al nombrar el Acta Notarial a los comparecientes afirma que D.<sup>a</sup> V. G. E. estaba casada en ese momento con D. L. A. L., en la propia exposición, en el párrafo correspondiente a la adjudicación de la vivienda, se expone que la finca descrita fue en su día adjudicada a la parte compradora, en contrato privado, quien la adquirió por amortización, siendo ello suficiente para inferir por parte del registrador que el bien podía no ser de naturaleza ganancial.

Por este motivo, con la documentación aportada se ha probado de un modo absoluto, con documentos fehacientes e independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, la naturaleza privativa de la vivienda citada y debe por ello rectificarse de oficio el error conforme a los preceptos invocados, modificando la inscripción a los efectos oportunos.

Cuarto.—Pese a todos estos argumentos legales el Registrador titular del Registro de la Propiedad de Tudela dos y accidental de Tudela uno deniega la solicitud de la interesada (...) al no apreciar que existiera error registral, ni material ni de concepto, en la inscripción original, “sino en todo caso inexactitud producida por al parecer la discordancia entre el título, compraventa, y la que alegan como realidad, elevación a

público de documento privado, inexactitud que es lo que parece que denuncia la interesada”. Dicho con todo el respeto y a efectos de defensa de la posición de la titular de la finca, esta afirmación del registrador, carece de validez jurídica, pues la interesada en ningún momento ha apreciado, sostenido, o alegado defecto o disparidad alguna entre el título original de compraventa y su elevación a documento público. Esta afirmación del registrador carece de base fáctica pues ambos documentos reflejan con exactitud una misma realidad jurídica y en ninguno de los dos se menciona de forma expresa la naturaleza privativa o ganancial del citado bien, muy al contrario es fácil deducir de ambos lo opuesto, su naturaleza privativa. Por lo tanto no existe discrepancia alguna entre ellos. El error se produce cuando, al proceder el Registro a inscribir el título público, el Registrador interpretando la realidad jurídica más allá del tenor literal contenido en ambos documentos, y sin realizar pregunta o averiguación alguna a los solicitantes, asigna de oficio la naturaleza de “bien de conquistas”, siendo en este momento cuando se produce el error registral.

En base a lo anterior, solicita que se rectifique de oficio el error en los términos expuestos, modificando la inscripción para que conste el carácter privativo de la citada finca».

#### IV

El registrador de la Propiedad titular de Tudela número 1, don Jesús Alberto Goenechea Alcalá-Zamora, emitió su informe, ratificándose íntegramente en la calificación negativa recurrida, y elevó expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 7 y 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo y 17 de mayo de 2018 y 6 de septiembre de 2019.

1. Mediante instancia, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Tudela número 1, se solicita la rectificación de un asiento de inscripción practicado en el año 1983, en cuya virtud, se inscribió a favor de la sociedad conyugal de la recurrente, y por título de compraventa mediante escritura otorgada en el año 1982 –ya en estado de casada–, una finca que estima debió inscribirse como privativa, al haber sido originalmente adquirida por documento privado y en estado de soltera. Se acompaña al efecto un certificado del Registro Civil que acredita que su matrimonio tuvo lugar en el año 1979, y un documento privado no liquidado, según resulta de la documentación aportada al expediente, fechado el día 5 de abril de 1977.

La registradora accidental deniega la práctica del asiento de presentación, por aplicación del artículo 420 del Reglamento Hipotecario y por entender que, conforme a los principios que informan el sistema registral español, la rectificación del contenido del Registro presupone, 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. En cuanto a la idoneidad del recurso, debe recordarse que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la

provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

3. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

4. Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»). Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

En el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión de la registradora.

5. Por último, aunque –por hipótesis– la solicitud objeto de calificación hubiera podido ser objeto de asiento de presentación si hubiera reunido los requisitos necesarios para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto de la pretensión contenida en el recurso de que se rectifique un asiento practicado de conformidad con los términos de la escritura de compraventa que lo motivó, y no conforme a un documento privado que no fue elevado a público y del que no resulta una fecha fehaciente, es doctrina reiterada de esta Dirección General 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).

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es

posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su rectificación, bien mediante el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público, o bien mediante la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado.

Cuestión distinta hubiera sido que al expediente se hubiera aportado un documento privado de compraventa liquidado o que gozase de fecha fehaciente anterior al año 1979 por cualquiera de los medios previstos legalmente, acompañado del certificado del Registro civil que se aporta al presente expediente, pues, en tal caso, estaríamos ante un documento fehaciente y ajeno a la voluntad de los interesados que permitiría desvirtuar la presunción que a favor de la sociedad de conquistas existe en el Derecho foral navarro, concordando así el Registro con la realidad jurídica extrarregistral.

En este sentido, ya desde la Resolución de 5 de mayo de 1978, se tiene declarado por este Centro Directivo 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.

Este expediente es diferente al que motivó la Resolución de este Centro Directivo de 7 de marzo de 2011, alegado por la recurrente, pues en esa Resolución se debatía en relación con la elevación a público de un contrato privado de compraventa en la que se protocoliza el contrato privado, apareciendo nota de haberse liquidado el impuesto.

6. Por último, debe señalarse que 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, en su caso, ante un error en el título, por cuanto, en el mismo no se incorporó documento fehaciente que se pretendía elevar a público, 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».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 22 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.