

I. Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Por JUAN MANUEL REY PORTOLÉS

I. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. EXPEDIDA UNA NUEVA COPIA DE ESCRITURA NOTARIAL, QUE AFIRMA ANULAR OTRA ANTERIOR INSCRITA, POR HABERSE PADECIDO EN ESTA ÚLTIMA UN MERO ERROR DE TRANSCRIPCIÓN DESDE LA MATRIZ ACERCA DE LOS SUJETOS Y DEL OBJETO DEL NEGOCIO JURÍDICO QUE CONTENÍA, NO PUEDE EXIGIRSE PARA INSCRIBIR AQUÉLLA UN NUEVO INSTRUMENTO OTORGADO POR TODOS LOS INTERESADOS, SO PENA DE DESVIRTUAR LA FE PÚBLICA NOTARIAL, NI UN ESPECÍFICO CONSENTIMIENTO CANCELATORIO DISTINTO DEL RECTIFICATIVO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 40, D), DE LA LEY HIPOTECARIA. REITERACIÓN DE LA DOCTRINA SOBRE EL ARTÍCULO 254 DE DICHA LEY Y 414 (HOY 107) DE SU REGLAMENTO. *Resolución de 4 de mayo de 1982 (B. O. del E. del 21 de junio.)*

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION DE 4 DE MAYO DE 1982, DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, EN EL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR EL NOTARIO DE HOSPITALET DON JOAQUIN DE PRADA GONZALEZ CONTRA LA NEGATIVA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD NUMERO 4 DE DICHA POBLACION A INSCRIBIR UNA COPIA, EXPEDIDA EN SUSTITUCION DE OTRA ANTERIOR, DE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA EN VIRTUD DE APELACION DEL RECURRENTE.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Hospitalet don Joaquín de Prada González contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de dicha población a inscribir una copia, expedida en sustitución de otra anterior, de una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por el Notario de Hospitalet don Joaquín de Prada González se expidió el día 1 de marzo de 1979 copia de la escritura de compraventa otorgada el 28 de febrero de 1979, y de la que resulta que don Rafael Marquina Bellido vendió a doña Nuria Maciá Guiral una finca urbana situada en Gavá; que tras el pago del impuesto correspondiente esta copia tiene acceso al Registro de la Propiedad, causando la inscripción segunda de dicha finca; que el día 3 de octubre de 1979, por el Notario autorizante de la anterior escritura se otorga escritura de subsanación al haber sido advertido del error gráfico cometido al reseñar el segundo apellido de la compradora, que en realidad es Giralt; que la copia de esta última escritura tiene igualmente acceso al Registro de la Propiedad, dando lugar a la inscripción tercera; que el día 14 de diciembre de 1979 procede el mismo Notario a expedir una copia de la escritura de compraventa otorgada el 28 de febrero de 1979, haciéndose constar en el pie de la copia que «la presente copia anula a la anterior, expedida el día 1 de marzo del corriente año, por resultar incompleta, sustituyéndola por la presente para todos los efectos legales, y resultando de esta copia que don Rafael Marquina Bellido vendió a doña Nuria Maciá Giralt, don Fernando Maciá Llanosa y doña María del Carmen Giralt Ventura, que compran la primera la nuda propiedad y los segundos el usufructo de la finca urbana; que el día 4 de febrero de 1980, y ante el mismo Notario, compareció doña Nuria Maciá Giralt otorgando escritura por la que se prestaba su consentimiento para que en el Registro de la Propiedad correspondiente se inscriba a favor de ella la nuda propiedad y a favor de sus padres el usufructo vitalicio sobre la finca;

Resultando que presentada en el Registro de la Propiedad la nueva copia de la escritura de compraventa, fue calificada con nota del siguiente tenor literal: «Se suspende la inscripción del precedente documento, al que se acompaña copia anterior del mismo expedida el uno de marzo de mil novecientos setenta y nueve; escritura de subsanación autorizada por el Notario de la presente, don Joaquín de Prada González, el tres de octubre último, y que motivaron respectivamente las inscripciones segunda y tercera de la finca número dieciséis mil cuarenta y cuatro, al folio ciento noventa y ocho, libro ciento setenta y seis de Gavá, tomo cuatrocientos diecisiete del archivo; escritura autorizada por el mismo Notario con fecha cuatro de febrero último, por los siguientes defectos subsanables: 1.º Por no acompañarse escritura de rectificación otorgada por todas las partes contratantes del título que motivó la inscripción registral en que se haga constar el error cometido en el mismo tanto en las personas de los comparecientes como en la adquisición de sus respectivos derechos. 2.º Por no solicitarse en escritura pública la cancelación registral de las inscripciones segunda y tercera de la citada finca número dieciséis mil cuarenta y cuatro que motivaron la inscripción del título erróneo por su actual titular registral doña Nuria Maciá Giralt. 3.º Por no justificarse haber liquidado ni pagado el Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales por las adquisiciones de la nuda propiedad y el usufructo respectivamente. 4.º Por no constar en la escritura autorizada el cuatro de febrero último nota de exento o liquidación del ex-

presado impuesto. Todo a tenor de lo dispuesto en los artículos veinte, cuarenta, apartado *d*), ochenta y dos, ciento tres, doscientos cincuenta y cuatro y doscientos cincuenta y cinco de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Hospitalet, veinticuatro de marzo de mil novecientos ochenta»;

Resultando que por el Notario autorizante se interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el punto cuarto de la nota calificatoria responde a un error material en la apreciación de los hechos, ya que la escritura mencionada fue presentada en la oficina liquidadora por la que se extendió la nota de estar exento el acto que contenía; que el punto tercero de la nota incurre en un error de derecho al excederse el Registrador en sus facultades calificadoras, ya que, constando en la escritura la oportuna nota de la oficina liquidadora, no corresponde al Registrador calificar la corrección o no de dicha nota y no puede negar la inscripción por dicho motivo, todo ello de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, artículo 414 del Reglamento para su ejecución y numerosas resoluciones de la Dirección General; que la inexactitud registral está provocada por un error en la expedición de la primera copia que causó la inscripción y no por un error de la propia escritura pública, razón por la que resulta improcedente exigir una escritura de rectificación otorgada por todas las partes contratantes en que se haga constar el error cometido; que, de conformidad con el artículo 1.220 del Código Civil, la realidad jurídica está representada por la última copia, expedida el día 14 de diciembre de 1979; que existe por tanto una inexactitud del Registro debida a un defecto del título que motivó el asiento, apartado *d*) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, inexactitud que se traduce en no haber tenido acceso al Registro una relación jurídica inmobiliaria, en el presente caso el derecho de usufructo adquirido por los padres de doña Nuria Maciá Giralt; que la inexactitud registral debe subsanarse mediante la extensión de un asiento de inscripción de los derechos de usufructo cuya expresión registral se omitió, o en su caso mediante la extensión del correspondiente asiento de rectificación, en ambos casos previo el consentimiento del titular de la finca, por aplicación de los apartados *a*) y *d*) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, 314 y siguientes del Reglamento y Resolución de la Dirección General de 23 de enero de 1975; que ni el artículo 20, ni el apartado *d*) del artículo 40, ni el artículo 82 de la Ley Hipotecaria exigen que se solicite la cancelación de las inscripciones anteriores, ni siquiera la práctica de la misma, ya que el asiento erróneo que debe ser rectificado no refleja ningún derecho extinguido, sino que, por el contrario, lo que procede es la inscripción de los derechos de usufructo omitidos, con lo que quedará rectificado el registro inexacto;

Resultando que el Registrador de la Propiedad informó: Que de la relación de hechos que interesan en el presente recurso deben destacarse dos notas, la primera consiste en que el recurrente no hace alusión a la escritura de subsanación del segundo apellido de la compradora, resultando extraño que en ese momento no se apercibiesen del error padecido al expedir la primera copia, y la segunda nota a destacar radica en que es sorprendente el que en la escritura de consentimiento otorgada el día 4 de febrero de 1980 aparezca nota de la oficina liquidadora en que se hace constar la exención del impuesto, cuando en realidad no se retiró el documento de la oficina del Registro; que al haberse practicado las inscripciones segunda y tercera de la finca referenciada, dichos asientos producen un doble efecto

jurídico: 1.º Presunción legal de veracidad del contenido referente a personas y a derechos. 2.º Estar bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos jurídicos en tanto no se declare su inexactitud; que si se practican unos asientos en virtud de una copia notarial de la que posteriormente se afirma que es formalmente falsa, ello provoca una inexactitud registral que por su origen produce la nulidad del asiento, conforme al artículo 33 de la Ley Hipotecaria, razón por la cual habrá de ser cancelado según dispone el párrafo tercero del artículo 79, todo ello sin perjuicio de los derechos que pudieran haber adquirido los terceros y de que dicho asiento surta sus efectos mientras no se declare su inexactitud; que si el título que motivó el asiento es falso, será preciso el otorgamiento de una nueva escritura en la que todos los interesados manifiesten los errores que se padecieron en la copia, además de la solicitud de la favorecida por dichos asientos para la cancelación de los mismos, como trámite previo para poder practicar una nueva inscripción; que no cabe alegar la aplicabilidad de la norma *a)* del artículo 40, pues como ha quedado demostrado, la inexactitud proviene de no haberse inscrito un título válido; que el nuevo acceso al Registro no consiste sólo en la del derecho de usufructo, sino también de la nuda propiedad, pues ésta dejó de inscribirse, habiéndose inscrito en cambio el pleno dominio; que tampoco pueden ser alegados los artículos 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario, puesto que vienen referidos a los errores materiales o de concepto que cometa el Registrador al entender el asiento, y en el presente supuesto la inexactitud registral deriva de la nulidad formal de la escritura que los motiva; que, respecto del punto tercero de la nota, del examen de ambas copias no resulta cajetín de haberse liquidado el usufructo y la nuda propiedad, además de que no se acompañan las cartas de pago del impuesto, sin cuyo requisito no pueden inscribirse dichos derechos ni pueden ser archivadas en el correspondiente legajo; que respecto al punto cuarto de la nota, se trata de una cuestión de hecho que necesita de previa aclaración a la vista de lo alegado en las consideraciones iniciales del informe;

Resultando que el Presidente de la Audiencia dictó auto confirmando la nota calificatoria, alegando análogos fundamentos a los señalados por el Registrador, y además, respecto a los puntos tercero y cuarto, que no aparece suficientemente justificada la exención o cumplimiento de las obligaciones fiscales;

Vistos los artículos 1.216, 1.218, 1.220 y 1.223 del Código Civil; 18, 33, 40, 79, 82 y 254 de la Ley Hipotecaria, y 414 del Reglamento para su ejecución; 1.º y 30 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862; 144, 153, 221 y 241 del Reglamento Notarial de 2 de junio de 1944, y las Resoluciones de 14 de marzo de 1910, 26 de diciembre de 1930, 5 de enero de 1959 y 23 de enero de 1975;

Considerando que inscrita una escritura de compraventa en virtud de una copia que, según se indica con posterioridad, era errónea por discrepar del contenido de la matriz y rectificada la inscripción en cuanto a uno de los apellidos de la compradora en base a una nueva escritura de subsanación, se causaron unos asientos que gozan de la presunción legal de veracidad establecida en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales, según dispone el artículo 1.º de la

misma Ley, y producen todos sus efectos mientras no se declara su inexactitud;

Considerando que teniendo en cuenta los anteriores antecedentes, el Notario autorizante expide, sin previa petición de parte, una nueva copia en utilidad de los compradores que anula la anterior ya inscrita por resultar incompleta la primera, y esta copia, junto a una nueva escritura otorgada por la compradora, en la que, tras dejar constancia del error producido, presta su consentimiento como titular registral para que se proceda a la rectificación del asiento y se inscriba a su nombre tan sólo la nuda propiedad sobre la finca comprada y en favor de sus padres el usufructo vitalicio, al ser presentadas en el Registro, dan lugar a la nota recurrida, que plantea, como cuestión de fondo, la de si para proceder a la rectificación del Registro bastan los documentos presentados o se requiere además una escritura de rectificación en la que comparezcan todos los otorgantes de la primera escritura;

Considerando que de los artículos 1.218 del Código Civil, 1.º de la Ley del Notariado y 1.º del Reglamento para su ejecución resulta la presunción de veracidad del documento público notarial en tanto no se impugne y se declare judicialmente su falsedad, y dado que la copia tiene la consideración de escritura pública (art. 221 del Reglamento Notarial), y que en caso de discrepancia entre ésta y la matriz, sólo si ha sido impugnada por aquéllos a quienes perjudique tendrá fuerza probatoria una vez cotejadas ambas, prevaleciendo si hay variante el contenido de la matriz, según establece el artículo 1.220, hay que concluir que en tanto no se haya producido este evento, la aseveración hecha por el Notario al pie de la última copia expedida de su correspondencia en el protocolo, artículo 241 del mencionado Reglamento, implica la presunción no desvirtuada de haberse extendido una primera copia errónea, que provocó un asiento registral inexacto, y otra posterior, ya completa, objeto de la nota de calificación;

Considerando, en consecuencia, que no se trata de subsanar o rectificar una escritura otorgada mediante otra nueva con la presencia de los mismos comparecientes, en que una vez manifestados los errores se subsanen por todos ellos, dado que la matriz, en tanto no aparezca impugnada, contiene la voluntad manifestada por todos los interesados, según se deduce de la última copia expedida, sino que se pretende rectificar un asiento practicado en base, no a un título-matriz erróneo o inexacto que exigiría un título nuevo en que las partes así lo conviniesen, artículo 219 de la Ley Hipotecaria, sino en base a una copia inexacta, y por tanto defectuosa, que exige, aparte la presentación de la copia ya rectificada, de acuerdo con el artículo 40, *d*), de la misma Ley, el consentimiento del titular registral, lo que ha tenido lugar en la escritura de 4 de febrero de 1980, cuando consiente que se practique la rectificación que se solicita;

Considerando, en cuanto a los defectos 3.º y 4.º, que el artículo 414 del Reglamento Hipotecario, al desarrollar el artículo 254 de la Ley, ha recogido una reiterada doctrina de este Centro directivo de que los Registradores se abstendrán de calificar cuanto se relaciona con la liquidación del impuesto, ya que su función queda cumplida si los documentos presentados contienen nota firmada por el liquidador del impuesto que acredite el pago, prescripción, exención o aplazamiento, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de Hacienda respectiva los errores o deficiencias que advirtieren, si lo estiman procedente, y con mucho más motivo si se

entiende que en una de las notas de liquidación ha podido concurrir en su extensión alguna irregularidad,

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunica a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 4 de mayo de 1982.—El Director general, *Fernando Marco Baró*.
Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona.

SUMARIO: I. *Preliminar*.—II. *Conceptos previos*: 1. Patología del instrumento: nulidad y falsedad. Especies.—2. La falsedad ideológica inintencionada: el error. Variedades; en especial errores en la matriz y errores en las copias.—3. Soluciones legales.—III. *Fórmula empleada en el caso de la Resolución: Observaciones*.—IV. *Acotaciones*: 1. A la nota.—2. Al escrito de interposición.—3. Al Informe.—4. A los considerandos de la Dirección.—V. *Otras cuestiones*: 1. ¿Llevaba nota de liquidación la copia rectificadora? ¿Infringía o no el artículo 254 de la Ley Hipotecaria?—2. Breve referencia al actual artículo 107 del Reglamento Hipotecario.—3. Elusión por el Centro Directivo de toda anomalía liquidatoria.—VI. *Un caso claro de consentimiento formal (tabular): breve excurso*.

I. La dificultad del supuesto de hecho de esta resolución radica en que confluyen en él dos teorías generales con fama de oscuras: la de la inexactitud del instrumento público y la de la inexactitud registral. Las dos abstractas y casuísticas a la vez y las dos estudiadas (1) casi siempre por separado pese a que necesariamente se superponen, cual en nuestro caso, en la hipótesis *d*) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Quizá la Dirección General haya centrado demasiado la controversia en la segunda (probablemen-

(1) Con mayor detenimiento la registral que la instrumental, máxime tras el V Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Roma del 8 al 12 de noviembre de 1982, donde constituyó el tema de la cuarta comisión. Véanse las meritorias siete ponencias presentadas por JOSÉ M.^a DE MENA Y SAN MILLÁN («La inexactitud registral procedente de delitos»), TIRSO CARRETERO GARCÍA («La inexactitud registral —Derecho comparado—»), JOSÉ M.^a CHICO Y ORTIZ («La inexactitud registral. La rectificación de la inscripción»), JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA («El tópic de la inexactitud registral en el principio de fe pública»), TOMÁS DE ZUMALACÁRREGUI Y M. CORDOVA («Inexactitud registral y concordancia entre Registro de la Propiedad y realidad jurídica. Apuntes y sugerencias»), RAFAEL ARNAIZ EGUREN («Inexactitud registral. La descripción de la finca en el Registro de la Propiedad») y el colectivo formado por JOSÉ TOMÁS BERNAL-QUIRÓS CASCIARO, IGNACIO DEL RÍO GARCÍA DE SOLA, JOSÉ ERNESTO GARCÍA TREVIJANO, JOSÉ MARÍA GÓMEZ VALLEDOR, JAVIER M. NAVARRO GONZÁLEZ, GREGORIO F. RODRÍGUEZ-ACOSTA GÓMEZ, JUAN PABLO RUANO BORRELLA y JUAN SARMIENTO RAMOS («La inexactitud registral. Sus causas. Medios de rectificación»), ponencias todas recogidas, como es sabido, en el libro que al efecto y siguiendo la tradición de anteriores Congresos acaba de editar el Centro de Estudios Hipotecarios del I.C.N.R.P.M.E., Madrid, 1983. Véase también la bibliografía recogida en la mayoría de dichos trabajos y en particular el resumen crítico que hace CARRETERO —págs. 392 y ss.— de los mejores tratamientos que la inexactitud registral ha recibido en las obras generales de ROCA SASTRE y LACRUZ-SANCHO. La inexactitud del instrumento notarial, por su parte, ha sido abordada desde una perspectiva menos general por ANTONIO MOXÓ RUANO: «Nulidad y falsedad civil del instrumento público», conferencia pronunciada el 30 de abril de 1945 y recogida luego en los *A.A.M.N.*, tomo III, Madrid, Reus, 2.^a ed., 1959, págs. 195 a 269, y por RAFAEL NÚÑEZ LAGOS: «Falsedad civil en documento público», conferencia pronunciada en Santander el 8 de septiembre de 1951 y publicada en los mismos *Anales*, tomo IX, 1957, págs. 411 a 505. Aparte de menciones tangenciales en los trabajos capitales sobre el instrumento público del citado NÚÑEZ LAGOS (en especial de entre los muchos surgidos de su pluma el titulado *Hechos y derechos en el documento público*, Madrid, I.N.E.J., 1950), de JOSÉ GONZÁLEZ PALOMINO («Negocio jurídico y documento. Arte de llevar la contraria», conferencia leída en el I. C. N. de Valencia el 3 de junio de 1950, editada después, con todas las del Curso de ese año, por Sucesor de Vives Mora, Valencia, 1951, págs. 279 a 508) y de ANTONIO RODRÍGUEZ ABRADOS («Naturaleza jurídica del documento auténtico notarial», *R. D. N.*, núms. 41-42, correspondiente a julio-diciembre de 1963, págs. 71 a 183), sólo he encontrado, además de las dos conferencias dichas, los capítulos correspondientes sobre «nulidad y falsedad del instrumento público» de los manuales de Derecho notarial, entre los cuales los más recientes son hoy los de ENRIQUE GIMÉNEZ ARNAU (*Derecho Notarial*, Euns, Pamplona, 1976, págs. 458 a 480), PEDRO ÁVILA ALVAREZ (*Estudios de Derecho Notarial*, 5.^a edición, Montecorvo, 1982, págs. 103 a 112) y JOSÉ M.^a CHICO Y ORTIZ y CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ (*Temas de Derecho Notarial y calificación registral del instrumento público*, Montecorvo, Madrid, 1972, páginas 61 a 66).

te porque lo que se discutía era la rectificación de un contenido registral inexacto, el instrumento se consideraba ya enmendado), y por eso el flanco más desgarnecido normativamente, y a la vez el más novedoso e interesante de su decisión, se encuentra en la calificación que efectúa de la dolencia que afectaba al documento en cuestión y, sobre todo, en la bendición que, por lo menos para este caso concreto, parece dar al procedimiento empleado para su sanación.

Pero preludio ineludible para cualquier profundización en los considerandos de nuestra resolución e incluso para cualquier acotación de sus resultandos, estimo que lo es la fijación de los conceptos y de la terminología que proyecto utilizar.

II.1. Sabido es, ciertamente, que la patología del instrumento público se suele condensar en dos únicas categorías: la nulidad y la falsedad. La primera implica falta de efectos y la segunda de veracidad, y también, por lo mismo, casi siempre de aquéllos, evidenciando que las dos nociones no son sino subtipos del «Oberbegriff» ineficacia (2). La nulidad —se dice— presenta dos fuentes distintas: La que deriva del negocio objeto del documento (nulidad material, interna, de fondo, negocial o de contenido) (3) y la que deriva de la infracción de las normas que prescriben el «modus» de confección del instrumento (nulidad formal, externa o de continente), siendo esta última la única que interesa propiamente al Derecho notarial (4). La falsedad, por su parte, entendida en un sentido lato, no penal, de falta de concordancia con la verdad, se clasifica también en dos especies: La falsedad material, que tiene lugar por la invención, suplantación o alteración corporal del documento por parte de persona no legitimada para ello (falsificación propiamente dicha que es una noción más estricta que la tipificada y sancionada en el art. 302 del Código Penal) y la falsedad ideológica o falsedad intelectual, en las que «queriendo decir la verdad, no se ha acertado con la redacción adecuada, o en que siendo ciertas las condiciones o declaraciones intrínsecas del documento, no son ciertas (consciente o inconscientemente) las ideas o hechos que sirven de base y que las partes afirman como verdaderas» (5). Profundizando en las causas y en los suje-

(2) En el mismo sentido, Moxó: *Ob. cit.*, pág. 267.

(3) Sólo posible, conceptualmente, en los instrumentos comprensivos de un negocio o, mejor, de un acto jurídico, no en los atinentes a hechos (actas), pues, como observa NÚÑEZ LAGOS, los hechos —esfera del ser— nunca pueden ser válidos o nulos —esfera del valer o del deber ser—.

(4) La distinción se oscurece en los negocios con forma *ad solemnitatem*, donde la nulidad del continente arrastra la del contenido y, en general, es criticada por AVILA (*ob. cit.*, pág. 103), que no las considera dos subespecies de un mismo instituto, ya que —argumenta— ni la nulidad del instrumento determina la del negocio —salvo que la forma sea sustancial— ni la del negocio produce la del instrumento, «aunque sí un cierto grado de ineficacia de éste».

(5) GIMÉNEZ ARNAU: *Ob. cit.*, pág. 463. AVILA, *ob. cit.*, pág. 111, nota 25, tiene, en cambio, un concepto más estricto de esta distinción y acaso de la idea misma de falsedad, pues afirma que «la falsedad intelectual se produce cuando en LA FORMACION del instrumento por el Notario se vierten en aquél *a sabiendas* (este subrayado es mío), por el Notario o los particulares, conceptos o circunstancias que no responden a la verdad; la material, cuando se simula por el no Notario o se altera por cualquiera un instrumento YA FORMADO»; mas su definición probablemente obedece a la previa distinción radical entre falsedad penal —de la que predica la dicotomía expresada— y falsedad civil que resulta del documento no verdadero por culpa (no dolo) o error. A mí me parece preferible prescindir *ab initio* de la separación entre falsedad penal y falsedad civil que tendrá transcendencia a muchos efectos (sancionadores, procedimentales —querrela penal o querrela civil—, etc.), pero no a los conceptuales. Y, desde luego, si exigimos para que haya falsedad instrumental sin más la consciencia del distanciamiento entre el contenido documental y la verdad, entonces sería preciso elaborar otra categoría que comprendiese al documento notarial erróneo, siendo así que el motivo de la discordancia entre realidad y narración, por muy importante que resulte a otros aspectos, no debería trascender a la delimitación de los conceptos; y en ese sentido, tanto da que la disparidad obedezca a dolo, a culpa, a error e incluso a violencia física o psíquica. Obsérvese que esa polémica terminológica se produce, soterrada, en nuestra resolución: El Registrador en su Informe utiliza expresiones como la de que la copia expedida en primer lugar es «formalmente FALSA» o la de que «el título que motivó el

tos de la falsedad ideológica o intelectual, resulta que la divergencia puede ser consciente o inconsciente y aun aquella querida o forzada, y todas, dentro del instrumento notarial, pueden proceder de las personas de los otorgantes o del sujeto autorizante, o sea del Notario (6). Pues bien, las falsedades intelectuales de todo tipo emanadas de los otorgantes (7) entroncan con la teoría de los vicios del consentimiento negocial y afines (error —incluido el obstativo—, dolo, violencia, intimidación, simulación, reserva mental...), y corresponde su estudio, al igual que el de la nulidad material antes referida, al Derecho civil puro (y en su caso al penal), en tanto que las falsedades intelectuales que interesan al Derecho notarial (aunque también al penal) estimo que son sólo las producidas por el sujeto sobre el que debería quizá estructurarse ese Derecho, en cierta medida estatutario, a saber, el notario autorizante. Y todavía cabría distinguir, dentro de un sistema de notariado protocolar como el nuestro, entre las falsedades intelectuales cometidas por los fedatarios al confeccionar la matriz y las perpetradas al confeccionar su traslado o copia (8). En uno y otro momento la inadecuación a la verdad de las manifestaciones notariales, v. gr., de la fecha y lugar, de las personas de los comparecientes, de su intervención, de sus manifestaciones, del hecho de la lectura íntegra y, en general, de cualquier aspecto de las esferas fáctica y jurídica a que, según expresa el artículo 1.º del Reglamento Notarial, se extiende su *fides publica*, puede ser, como decía, consciente o inconsciente, y en el primer caso voluntaria o involuntaria,

asiento es FALSO» (aunque luego también afirma que «en el presente supuesto la inexactitud registral deriva de la NULIDAD formal de la escritura»). La Dirección, en cambio, elude en todo momento una catalogación tan malsonante y emplea los giros de «escritura errónea» —considerando primero—, «error producido» —considerando segundo—, «copia errónea» —considerando tercero—, «copia inexacta y, por tanto, defectuosa» —considerando cuarto— y aun el de que la segunda copia «completa la anterior» —considerando segundo y tercero—, tal y como, en cierta medida, hizo constar en el pie de aquella el Notario autorizante y recurrente. La Ley Hipotecaria deja abierta la espita para que la inexactitud «ex título» pueda proceder no sólo de falsedad o nulidad de éste, sino también de un «defecto», en general, del mismo [cfr. art. 40, d)], pero *vide* también el artículo 220 de la misma; la Resolución de 28 de febrero de 1951 afirma que la inexactitud registral puede obedecer, entre otras causas, «a la falsedad, nulidad, defecto o error de los títulos inscritos». Como puede apreciarse, a la vista de los anteriores datos, nos encontramos, una vez más, ante una de tantas *questiones nominis* sin demasiada trascendencia, una vez que haya acuerdo en las nociones, pero en la que es preciso tomar partido para poder seguir escribiendo con justeza; y en ese sentido la nomenclatura del Registrador, a la que me adhiero, tiene la ventaja de su acierto conceptual (lo falso es la antítesis de lo verdadero: *falsum est quidquid in veritate non est, sed pro vero adseveratur*, decía PAULO) y la de su aceptación quizá mayoritaria entre los notarialistas [ya desde BARTOLO se admitió la noción de *falsum largissime*, en la que *sumptum est omne id quod bon est verum, sive dolose, sive sine dolo*; además acabo de referirme —recuérdense— a las definiciones omnicomprendivas de «falsedad ideológica» de GIMÉNEZ ARNAU —quien invoca en el mismo sentido, pág. 464, la opinión de ANTONIONI— y de «falsedad civil» en ÁVILA. Pero, en cambio, Moxó, *ob. cit.*, pág. 248, sólo roza el tema cuando recoge el parecer de LESSONA, quien sí distingue entre falsedad y «error material»; NÚÑEZ LAGOS, de quien he tomado las anteriores citas de PAULO y BARTOLO, considera —*ob. cit.*, pág. 484— como algo distinto de la impugnación de un documento por falsedad civil la pretensión de rectificación de sus errores materiales o de concepto, y CHICO-CATALINO RAMÍREZ tratan bajo epígrafes diferenciados y estancos «la subsanación y salvadura de errores» y la «falsedad del instrumento público», afirmando a propósito de ésta que «estaremos ante una falsedad civil cuando el documento no sea verdadero por CULPA (no dolo) y será penal cuando intervenga dolo». La terminología de la Dirección, por su parte, tiene la ventaja de su mayor suavidad para el lenguaje corriente (reconozco que no me agradaría que se tildara de falsos a los asientos registrales en que a veces cometemos errores no siempre salvados a tiempo —cfr. Resolución de 20 de agosto de 1982—), pero no se olvide que a veces el propio legislador emplea la noción de falsedad en su genuino sentido de inadecuación a la verdad por cualquier motivo incluido el error, sin que ello escandalice a nadie, v. gr., en el artículo 1.276 o en el 767, ambos del Código Civil; *vide* también el artículo 172, 2, del Reglamento Notarial.

(6) Sujeto que, como ha sostenido ADRADOS —*ob. cit.*, págs. 131 y ss.—, es el autor exclusivo del documento notarial.

(7) Prescindo ahora de otros sujetos instrumentales: testigos, facultativos, intérpretes, etc.

(8) Y eso, por supuesto, aunque la redacción material de una y otra se efectúe por empleados del Notario, siguiendo sus indicaciones y, en todo caso, bajo la posterior autorización y responsabilidad de aquél, que asume su autoría.

y obedecer en todos esos supuestos a una plural etiología que dejo para los especialistas el apurar y rotular.

2. A mí me interesa aquí, en este bosquejo de conceptos previos, sólo la falsedad ideológica o intelectual del instrumento derivada de un comportamiento inconsciente (9) del fedatario autorizante y ya se cometa al confeccionar la matriz o al confeccionar su copia. Pues bien, esa falsedad, que delimitada de esa suerte cabe también calificarla sencillamente de error (10), puede proyectarse, tratándose de la matriz, sobre los aspectos del instrumento que al Notario le constan por ciencia propia —fecha, lugar, lectura, etcétera— o sobre aquellos que advera, no en sí mismos, sino en el simple hecho de ser manifestados por los otorgantes —v. gr., que el transmitente dice vender o que ha confesado tener recibido el precio (11)—. En cambio, tratándose de la copia, que es también una escritura (art. 221 del Reglamento Notarial), pero de confección aún más unilateral, si cabe, por el fedatario (incluso en los casos en que su expedición la suscriben también sus peticionarios: arts. 230 y 234 del Reglamento Notarial) (12), los errores posibles se reducen a uno solo (aparte de los que pueda tener la matriz y se contagien a su traslado), a saber, el error de transcripción o de reproducción (13), que consiste en que no se calca fidedignamente, sin intención, el contenido íntegro de la matriz. Y éste parece que fue el caso de nuestra resolución, pese al recelo del Registrador, según tendré ocasión de precisar.

3. Pues bien, efectuado el introito conceptual que antecede, conviene ahora repasar cómo soluciona la legislación notarial los errores o falsedades intelectuales involuntarias cometidos en los instrumentos públicos, y a este respecto recuerdo que:

— El artículo 146 del Reglamento Notarial dispone en sus dos primeros párrafos que «cuando el acto o contrato deje de inscribirse por dolo, culpa o ignorancia inexcusable del Notario autorizante, subsanará éste la falta extendiendo a su costa una nueva escritura, si fuera posible, e indemnizando en todo caso a los interesados de los perjuicios que les hubiere ocasionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Hipotecaria.

Los defectos de forma u omisiones padecidos en los documentos notariales intervivos podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor en la Notaría, por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiere originado o sufrido, por medio de acta notarial en que se haga constar el defecto o error, su causa y la declaración que lo subsana.

(9) O sea, erróneo, porque hasta el del afectado por «vis» absoluta sigue siendo consciente.

(10) Véase nota 5.

(11) Mientras el error sobre los primeros aspectos puede ser sólo bien de fondo o bien obstativo, o en la declaración (v. gr., se da fe de que es el 25 de mayo, siendo en realidad el 26, o bien, siendo consciente de esto último, transcribe, por descuido, la primera fecha) el error sobre las manifestaciones de las partes puede ser resultado, además, de una defectuosa intelección de las mismas, es decir, se puede equivocar no sólo al atribuir a un sujeto interviniente una determinada declaración que nunca hizo o al maltraducirla al papel una vez captada bien y en su integridad, sino también al tergiversarla por no haber sabido interpretar el sentido real de sus palabras; ello puede ocurrir porque se superponen en ese caso dos manifestaciones de pensamiento humano, ambas igualmente falibles y de compleja intelección.

(12) ADRADOS —*ob. cit.*, pág. 140— incluye a las copias entre los documentos notariales de ciclo cerrado, que contienen sólo declaraciones del Notario y que no plantean dificultades en cuanto a su autoría exclusiva; en tanto que los de ciclo abierto o parcialmente heterógrafos contienen directamente declaraciones de los comparecientes y de otros intervinientes, además de las del Notario, pese a lo cual concluye afirmando, como avancé en nota 6, que éste es siempre su exclusivo autor en todos los casos.

(13) Que puede ser de omisión, de adición o de alteración, y, al igual que en los asientos registrales, material o de concepto, según la trascendencia del elemento desfigurado.

Si fuera imposible hacer la subsanación en la forma indicada anteriormente, se podrá ésta obtener por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y mediante el procedimiento judicial correspondiente».

— Por su parte, el artículo 153 del Reglamento Notarial, en la versión que le dio el Decreto 2310/1967, de 22 de julio, establece que «las adiciones, apostillas, entrerenglonaduras, raspaduras y testados existentes en un instrumento público se salvarán, al final de éste, antes de la firma de los que lo suscriban.

Los interlineados se podrán hacer, bien en el mismo texto, bien mediante una llamada que haga referencia a la salvadura, al final de aquél.

Cuando después de la firma de un instrumento, y antes de expedir su primera copia, se advierta la existencia de algún error puramente material, sin perjuicio de su posible subsanación en la forma prevista en el artículo 146 de este Reglamento, si fuere de aplicación, el Notario podrá realizar la enmienda mediante diligencia a continuación de la matriz. Deberá quedar siempre constancia de la alteración introducida y de la forma en que con anterioridad estaba redactada la parte que se altera. En las copias no será necesario hacer constar el contenido de esta diligencia y bastará transcribir la matriz en la forma en que haya sido redactada definitivamente».

— Finalmente, el artículo 243 del Reglamento Notarial añade que «los errores que se padezcan en las copias se subsanarán en la forma prevenida para los de las matrices, salvándolos en la nota de suscripción de la misma copia, antes del signo, firma y rúbrica del Notario, o bien por nota posterior autorizada de igual modo que la copia».

Para un análisis y sistematización de estas reglas me remito a los comentarios más recientes y de mayor solvencia (14).

De los preceptos reproducidos, el que más interés reviste para nuestro caso es, por cierto, el artículo 243 (curiosamente silenciado a todo lo largo del recurso), que prevé la forma de rectificar los «errores que se padezcan en las copias», porque en eso precisamente, en un error de copia, es forzoso entender, como avancé, que había incurrido el Notario de Hospitalet de Llobregat. Esos errores, además, ya he dicho también que sólo pueden consistir, como aquí (15), en una defectuosa transcripción de la matriz, perfecta por hipótesis. Si se escribe «Manzares» por «Manzanares», «legatarios» por «legatario», «hipotecario» por «hipoteca», etc., cual ejemplifica el artículo 321 del Reglamento Hipotecario para fenómeno similar, lo que ha ocurrido es que no ha sabido transcribirse fidedignamente el modelo donde esos vocablos deben figurar correctamente redactados.

Pues bien, dos fórmulas prevé el Reglamento Notarial para rectificar los errores de las copias:

— La misma prevenida para las matrices, siempre que no se hubiese estampado el signo, firma y rúbrica del Notario.

— O la de salvarlos «POR NOTA POSTERIOR AUTORIZADA DE IGUAL MODO QUE LA COPIA.»

(14) AVILA: *Ob. cit.*, págs. 106 a 110, donde en nota 23 remite a otros dos trabajos suyos; GIMÉNEZ ARNAU: *Ob. cit.*, págs. 439 a 444; MANUEL GONZÁLEZ ENRÍQUEZ: «Notas sobre la reforma del Reglamento Notarial establecida por el Decreto de 22 de julio de 1967», que antecede al vol. I de la *Legislación Notarial*, editada por la Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España, Madrid, 1971, págs. LX a LXV.

(15) Y a salvo los propios errores cometibles en las notas de expedición y suscripción.

La primera fórmula, desde el momento en que requiere que el instrumento no se halle perfeccionado con la firma y su parafernalia, entiendo que implica una remisión a los párrafos primero y segundo del artículo 153 del Reglamento Notarial (y en ningún caso al tercero del mismo ni al artículo 146, 1 y 2), de manera que las «adiciones, apostillas, enterrerenglonaduras, raspaduras y testados» existentes en el cuerpo de la copia se salvarán al final en la nota de suscripción (reproduciéndolas seguidas del habitual «valen» o «se salvan»), o bien los interlineados se podrán efectuar «a la catalana» (es decir, extendiéndolos sólo en la nota de suscripción por orden numérico o alfabético e intercalando en el texto de la copia sólo la correspondiente llamada mediante un escueto número o letra) (16).

La segunda fórmula, en cambio, es privativa de las copias y probablemente es la que debió haberse utilizado en el caso del expediente. Viene a equivaler a la que establece el artículo 153, 3, del Reglamento Notarial para las matrices, pero sin que en principio esté limitada por un *dies ad quem* hasta el que poderla emplear: Si en aquéllas la diligencia de subsanación es extensible desde la firma del instrumento hasta la expedición de su primera copia, en éstas lo es *sine die* desde aquella firma, dado que las copias no tienen por qué ser objeto a su vez de traslado (17).

III. Sin embargo, en nuestro caso, y con ello inicio la somera glosa de la resolución, el Notario utilizó una fórmula *sui generis*, que consistió en expedir, «sin previa petición de parte» —y así lo subraya el considerando segundo—, una nueva copia «en utilidad de los compradores» que *anula* la anterior por resultar incompleta, *sustituyéndola* por aquélla. Varias observaciones me sugiere este singular proceder:

— En primer lugar parece una fórmula construida sobre la base de la analogía con la que prevé el artículo 146, 2, del Reglamento Notarial para las matrices. Si éstas —debió pensarse—, una vez que se ha pedido su copia, sólo pueden rectificarse mediante acta subsanatoria expedida por las personas que allí se indican y hasta por su propia iniciativa, así también las copias, si ya se han entregado a los particulares, si ya han podido ser utilizadas para el tráfico y máxime si ya han provocado una inscripción, deben también rectificarse mediante otro instrumento distinto de ellas, ya no un acta, pero sí, ¡jeureka!, una nueva copia que *anule* y *sustituya* a la anterior.

— En segundo lugar hubiera sido interesante saber si esa «nueva copia» sustitutiva se numeró o no (arts. 238 y 240, *b*), del Reglamento Notarial), y en el primer evento si recibió el mismo ordinal que la sustituida o el correlativo siguiente y en qué medida podía haberse alineado tras la primera de los compradores, toda vez que éstos no instaron, externa y formalmente, la copia rectificadora (cf. art. 239 del Reglamento Notarial). De todas maneras, estas disquisiciones no pasan de ser un problema de pura técnica notarial sin demasiada trascendencia en tanto el instrumento no contuviera obliga-

(16) ALFREDO GARCÍA-BERNARDO LANDETA en «Comentarios a la reforma del Reglamento Notarial», *Revista de Derecho Notarial*, abril-junio de 1968, pág. 90, y GIMÉNEZ ARNAU: *Ob. cit.*, pág. 442, entienden, apoyados en el artículo 26 de la Ley del Notariado, que el artículo 153, 2, alternativa segunda de su Reglamento, no implica la admisión de las referidas «enmiendas a la catalana», pero sí ÁVILA: *Ob. cit.*, pág. 110, y GONZÁLEZ ENRÍQUEZ: *Ob. cit.*, pág. LXII. Todo depende, un vez más, de lo que se entienda por tan castiza frase («interlineado a la catalana»). Lo que parece evidente de los artículos 153, 1 y 2, y 243 del Reglamento Notarial es que esas adiciones de última hora, comoquiera que se las denomine, deben estamparse antes de la firma de los que suscriban el documento.

(17) Excepcionalmente podrán serlo de un testimonio. Cfr. el supuesto del artículo 1.221 *fine* del Código Civil.

ción exigible en juicio ejecutivo (y no hay razón para suponer que en la inicial transmisión a la señora Maciá Giralt hubiera «precio o suma aplazados» ni obligación similar).

— Y en tercer lugar habría que preguntarse si la original fórmula subsanatoria empleada por el señor Notario de Hospitalet, y que la Dirección da implícitamente por buena en este caso, encierra las mismas garantías que la prevista por la alternativa segunda del artículo 243 del Reglamento Notarial. Y a este respecto pueden suscitarse dudas (18), porque si bien para apercibir al Notario del error padecido lo normal será presentarle la primera copia autorizada demostrativa de su discordancia con lo realmente convenido o afirmado en la matriz, no puede descartarse que el fedatario caiga en la cuenta de su falta «haciendo memoria» o cotejando alguna copia simple, idéntica a la autorizada, que tuviese en su poder por cualquier motivo. Se me dirá que si no recupera la copia equivocada y se cerciora de su error ningún Notario prudente se atrevería a expedir otra copia rectificadora de la que se halla en circulación; cierto, pero ni es absolutamente imperativa, ante la anomia del proceder, aquella recuperación, ni la misma equivale a destrucción o anulación (19) de la copia errónea, ni sabemos en nuestro caso concreto de qué modo se conectaron la copia enmendante y la enmendada en el texto de ésta (20). Y ni qué decir tiene que todo lo que signifique duplicar títulos, ambos formalmente perfectos e inscritos (o inscribibles) y desprovistos acaso de notas avisadoras como las de los artículos 238 (21) ó 174, 2 (22), del Reglamento Notarial, equivale a generar riesgos de dobles enajenaciones y exponerse a que pueda entrar en juego la fe pública registral y/o los Tribunales de Justicia. De todas maneras, reconozco que el evento de que una misma persona tenga (ex art. 240 del Reglamento Notarial) varios títulos, indistinguibles, de su derecho es reglamentariamente inevitable, sin que por ello pueda afirmarse que las estafas se prodiguen; de ahí que, en definitiva, no le vea demasiada trascendencia al *modus corrigendi* (23) de la copia de nuestro supuesto concreto y hasta es previsible una mejor estética y legibilidad de su resultado que la que se conseguiría por el cauce del artículo 243 *fine* del Reglamento Notarial.

Además, y en todo caso, el Centro Directivo, como dije, tampoco opone reparos aparentes (24) al mecanismo rectificatorio empleado, y desde esa premisa ya todos los pasos del debate resultan desarrollados y resueltos con perfecta lógica interna.

IV. 1. En efecto, el Registrador, a mi juicio, se excedió en sus dos primeros y básicos defectos, que, a la vista de cuanto llevo dicho, me parecen claramente desenfocados. Bien que no se utilizó la vía subsanatoria correcta —la tantas veces repetida del artículo 243 *fine* del Reglamento

(18) Amén de por el peligro de las segundas o ulteriores copias ejecutivas ya apuntado.

(19) Este último efecto sí se predicó de la del supuesto de la presente resolución, pero es dudoso que quede al arbitrio del Notario invalidar sus instrumentos por cauces atípicos.

(20) Lo único cierto es que se presentaron juntas a la calificación, según la nota en que se contiene ésta.

(21) Si a la copia correctora se le da el mismo ordinal —primera— que a la corregida y no se inserta antes de la nota de suscripción de aquélla la de expedición de ésta, se oculta hasta el ligero sobreaviso en que pone siempre el uso de una segunda copia como antetítulo.

(22) Que puede constar en uno de los duplicados, pero no en el que se utilizaría hipotéticamente para una segunda transmisión.

(23) Sí más al impulso corrector que debió partir de los interesados y, por supuesto, no transgredir nunca los artículos 233 a 235 del Reglamento Notarial.

(24) Seguramente porque no se le suscitó en los términos que dejo apuntados. En todo caso la atípica fórmula correctora sólo indirectamente se ha convalidado, y además para este supuesto concreto, de inconveniente repetición —entiendo— en otros futuros.

Notarial—, pero de ahí a exigir un medio de rectificación tan drástico como el del artículo 146, 1, del Reglamento Notarial para lo que fue sólo un error cometido en el traslado de la matriz, media cierta distancia que no se debe recorrer sin desvirtuar la fe pública notarial, que averbaba la correspondencia de la nueva copia con su modelo (25). Y, por otro lado, el que el artículo 79, 3.º, de la Ley Hipotecaria prevea que «podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas... 3.º Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho», no autoriza a exigir ese asiento (26) cuando el defecto de que adolece el instrumento no es la nulidad (y así lo reconocerá luego el calificador al informar), sino la falsedad, y además, la falsedad ideológica derivada de un error inconsciente (excúseseme el pleonismo) afectante sólo a una parte de la titularidad real (pues se atribuyó el pleno dominio a quien sólo había adquirido la nuda propiedad). El desdoblamiento de aquella titularidad plena es evidente que no puede encuadrarse dentro del ámbito del artículo 79, 3.º, de la Ley Hipotecaria, ya que, a lo máximo, habría que cancelar el asiento de la señora Maciá sólo en cuanto al usufructo, y para ello, insisto, la patología afectante al instrumento tendría que haber sido la nulidad (total) del título y no su simple inveracidad parcial. Por eso estimo que estaba en lo cierto el Notario cuando concluye su escrito de interposición del recurso afirmando que «ni el artículo 20, ni el apartado d) del artículo 40, ni el artículo 82 de la Ley Hipotecaria —en la nota no se había citado el artículo 79, como se haría luego en el Informe—, exigen que se solicite la cancelación de las inscripciones anteriores, ni siquiera la práctica de la misma, ya que el asiento erróneo que debe ser rectificado no refleja ningún derecho extinguido, sino que, por el contrario, lo que procede es la inscripción de los derechos de usufructo omitidos, con lo que quedará rectificado el registro

(25) La «fe pública derivativa o transcriptiva» de que nos habla NÚÑEZ LAGOS: *Ob. cit.*, pág. 440, como categoría paralela a la «fe pública original u originaria» que sólo cubre a los documentos matriciales.

(26) Ni en principio ninguno específico, pues el Registrador ya practicará el procedente sobre la base de la rogación registral genérica (lo cual no excluye que quepa recurso si se pide un asiento singular y el calificador no accede por considerarlo improcedente o lo acepta, pero en otros términos —Resolución de 19 de junio de 1975— y sin perjuicio del atípico supuesto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria y 385 de su Reglamento). El único caso en que quizá sea preceptiva la solicitud expresa de una operación registral es el del llamado consentimiento formal, cuyo nido principal entre nosotros se ha querido ver en el artículo 82, 1, de la Ley Hipotecaria; pero aun admitiendo dialécticamente su existencia (mi opinión positiva, *infra*), no parece que se erija en sacrosanto el objeto del consentimiento cancelatorio. Quiero decir que podrá discutirse si se exige por nuestra legislación hipotecaria un consentimiento formal dirigido a la rectificación tabular como algo distinto del consentimiento material extintivo del derecho inscrito, pero lo que ni los más acérrimos germanistas han pretendido es que esa voluntad sobre la operación registral deba manifestarse utilizando sacramentalmente el sustantivo cancelación o el verbo cancelar. Sin duda, serían suficientes expresiones como las de que el titular registral consiente la práctica de las operaciones registrales oportunas o consecuentes con la voluntad material que acaba de manifestar, o que den como resultado la plenitud registral del derecho del liberado, etc. En nuestro caso, aun prescindiendo de que la dolencia del título era, como digo en el texto, la falsedad y no la nulidad, y aceptando por un momento que estuviese afectado por este último tipo de ineficacia, e imaginando que por ser total procediese la cancelación íntegra del correspondiente asiento ex artículo 79-3.º de la Ley Hipotecaria, el consentimiento específico que puede entenderse exige el artículo 82, 1 [al igual que el 40, d), siempre de la Ley Hipotecaria], bien puede manifestarse de cualquier manera inícuva aunque no se emplee ningún vocablo emparentado con el verbo cancelar, por ejemplo, prestando consentimiento —como aquí— «para que en el Registro de la Propiedad correspondiente se inscriba a favor de ella —de la titular— la nuda propiedad, y a favor de sus padres, el usufructo vitalicio sobre la finca». En el Derecho moderno el fetichismo de las palabras insustituibles debe estar tan alejado del artículo 82 de la Ley Hipotecaria como de otras muchas instituciones jurídico-civiles (v. gr., la mejora —art. 828 del Código Civil—, la sustitución fideicomisaria —art. 785, 1.º, del Código Civil—, la institución de heredero —art. 668, 2.º, del Código Civil—, etc.). Desde luego, la elasticidad en la manifestación de voluntad cancelatoria ha sido sostenida reiteradamente (Resoluciones de 8-10-1886, 10-12-1889 y 28-6-1909) por la jurisprudencia registral, la última vez en la Resolución de 22 de agosto de 1978.

inexacto». El único aspecto que no me parece impecable de esta vertiente de la argumentación notarial es la invocación —efectuada poco antes— de la letra a) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, sin duda a propósito de la inexactitud consistente en no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria. La Dirección, en su considerando cuarto, no le sigue en la cita y mantiene el deslinde absoluto entre los apartados a) y d) del precepto: Aquél previene el caso de completa falta de inscripción de un título, y éste —aquí—, el de inscripción de un título equivocado precisamente en cuanto a parte de la titularidad del derecho adquirido e inscrito, para cuya enmienda lo que procede simplemente es la presentación del documento corrector y practicar el oportuno asiento de rectificación (27).

2. Al escrito de interposición del recurso, tal y como se resume, sólo se le pueden oponer dos peros:

— El primero ya lo he reprochado antes, y consiste en que una vez que ha afirmado certeramente que «la inexactitud registral está provocada por un error en la expedición de la primera copia que causó la inscripción y no por un error de la propia escritura pública, razón por la que resulta improcedente exigir una escritura de rectificación otorgada por todas las partes contratantes», da un salto en el vacío e intenta (y consigue) purificar su fórmula subsanatoria en el Jordán del artículo 1.220 del Código Civil, precepto probatorio que no debería extravasarse para resolver problemas de pura mecánica notarial, ya despejados además por el artículo 243 del Reglamento Notarial (28).

(27) Una excelente exposición de las causas de inexactitud registral y de los asientos (cancelación, rectificación e inscripción ulterior independiente) por los que cabe remediar aquella puede verse en la obra de MANUEL PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS: *Derechos reales. Derecho hipotecario*, Sección de Publicaciones, Facultad de Derecho, Universidad Complutense, Madrid, 1982, págs. 572 a 580. De acuerdo con él la inexactitud sólo se traduce en un asiento cancelatorio en los casos que analiza, entre ellos el del artículo 79.3.º de la Ley Hipotecaria, parece que estrictamente entendido; en los demás el cauce formal de enmienda será distinto. No debe inducir a confusión la reminiscencia extintiva que, por descuido, aún anida en el artículo 318 del Reglamento Hipotecario tras la reforma del artículo 314 por el Real Decreto de 27 de agosto de 1977 (vide la observación que sobre aquel precepto efectúa JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA en la edición a su cuidado de la *Legislación hipotecaria y del Registro Mercantil* de Civitas). También la Resolución de 28 de febrero de 1951 afirma que «la inscripción de la rectificación no constituye una cancelación formal en sentido técnico».

(28) RODRÍGUEZ ADRADOS, *ob. cit.*, pág. 175, ha situado en su justa perspectiva a este artículo —el 1.220 del Código Civil— cuando escribe: «El Derecho español sólo regula expresamente la querrela civil de falsedad corporal de copias de matrices basadas en la disconformidad de las mismas con su correspondiente documento matriz. La querrela se resuelve mediante una diligencia de cotejo, porque aunque las copias también tienen fe pública, se trata de una fe pública derivativa o transcriptiva, no originaria, y «si resultare alguna variante entre la matriz y la copia, se estará al contenido de la primera» (art. 1.220, II, del Código Civil). El cotejo es, pues, una modalidad de la querrela civil de falsedad corporal de las copias de documentos matrices, perfectamente adaptada a su propia naturaleza. De acuerdo con los principios generales, esta impugnación *no puede interponerse en las esferas* administrativa y del tráfico, sino sólo en la judicial, y precisamente en juicio declarativo, según se deduce de la colocación sistemática de los preceptos que la regulan en la Ley de Enjuiciamiento Civil» (arts. 597, 1.ª, y 599). De acuerdo con esta magistral explicación de ADRADOS el precepto estaría bien aducido si lo que quería resaltarse era que en la esfera del tráfico, incluida la del registral, está vedado poner en duda la autenticidad de un instrumento notarial que sólo en sede judicial puede ser controvertido mediante hacer triunfar contra él la querrela penal, y aquí también civil, de falsedad. Pero la fehaciencia, *a priori* invulnerable, de la copia rectificadora deriva precisamente de los preceptos que luego citará la Dirección en el Vistos y en el considerando tercero (1.218 del Código Civil; 1 y 30 de la Ley del Notariado y 1.º de su Reglamento), y sólo *a contrario sensu* del artículo 1.220, el cual, por tanto, únicamente debe argüirse tras aquellos y precisamente, como hace la Dirección, para destacar que nada más combatiéndolo por el cauce que el mismo señala y que en el caso no se utilizó —ni se podía utilizar por el Registrador, salvada la acción popular—, puede cuestionarse la aseveración, hecha por el Notario al pie de la última copia, de su correspondencia con el protocolo (art. 241 del Reglamento Notarial), aseveración amparada por la fe pública que consagran aquellos preceptos capitales. El recurrente, en cambio, parece invocar el artículo 1.220 del Código para convalidar su singular método corrector, concluyendo que «la realidad jurídica está representada por la última copia» (repárese en el adjetivo subrayado), como si la primera copia errónea estuviese realmente anulada y desprovista de fehaciencia por la expedición

— El segundo radica en la doble fórmula que sugiere para la rectificación de la inexactitud registral: «Bien la extensión de un asiento de inscripción de los derechos de usufructo cuya expresión registral se omitió», bien, «en su caso, mediante la extensión del correspondiente asiento de rectificación». La primera técnica resulta inadmisibles porque equivaldría a una inscripción de transferencia *sin título* del derecho de usufructo desde la señora Maciá a sus padres; la segunda, que es la correcta, se desenvuelve con citas no muy certeras: La del apartado a) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que ya reproché, o la de los artículos 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario, que, como también objetará el informante, es dudoso que sean directamente aplicables a nuestro caso. En efecto, aunque las rúbricas de los respectivos títulos VII de la Ley y Reglamento Hipotecarios llevan el enunciado amplio «de la rectificación de los errores en los asientos» y no «de los errores de los asientos» (29), es lo cierto que sólo imaginan la posible doble fuente de inexactitudes (*ex titulo* y *ex tabulis*) los artículos 219 y 220 de la Ley Hipotecaria, y que luego esa dualidad sólo se desarrolla también *in extremis*, y para un aspecto tan marginal como el de los gastos, en el artículo 331, 2, del Reglamento. De todas maneras, la cita de los preceptos reglamentarios no sería inadecuada si, como es probable, sólo se formula para designar la técnica de rectificación a emplear en casos como en el presente de error instrumental, huérfanos de regulación propia, salvo la indicada, y a los que cabe aplicar por analogía (como así lo hacemos en la práctica) el *modus operandi* prescrito en los artículos 314 ó 315 y concordantes del Reglamento Hipotecario, insertos bajo el subtítulo amplio de «Reglas generales».

3. El Registrador sitúa en el frontispicio de su informe un argumento empírico pero poco jurídico cuando se extraña de que no se cayese en la cuenta del error de concepto cometido en la extensión de la copia al otorgarse nada menos que una escritura de subsanación (30) para rectificar el error gráfico de dos letras en el segundo apellido de la compradora. Y, efectivamente, es insólito ese modo de proceder, pues evidencia que, a menos que dicho error se averiguase por la matriz, la copia se había probablemente leído con minuciosidad por los interesados, que no repararon en cambio —como tampoco los redactores de la subsanación— en la omisión de dos comparecientes, en los derechos objeto de la transmisión y en el probable desglose de su precio. Se comprende, ante hipótesis tan poco verosímil, la suspicacia del calificador, que le lleva a adentrarse en un recurso de difícil argumentación y defensa. Pero por muy increíble que parezca el caso, la fallibilidad humana no tiene límites, y no se puede descartar que en vez de un cambio de criterio sobre los sujetos y el objeto del negocio —lo que sólo podría afirmarse tras un proceso judicial de falsedad— se había producido un simple error —múltiple error— en la confección de la copia. Así lo en-

de su pseudosucesora. En suma, el reproche que destaco en el texto es el intento de argumentar con el artículo 1.220 del Código Civil en cualquier sentido distinto al en que certeramente lo hace luego el Centro Directivo.

(29) Sobre estos errores, además de los manuales generales y de algunos de los trabajos sobre inexactitud reseñados en la nota 1, véase el comentario de TIRSO CARRETERO GARCÍA a la Resolución de 11 de noviembre de 1970 en esta misma Revista, núm. 484, mayo-junio de 1971, págs. 668 a 682.

(30) ¿Al amparo del artículo 146, 1, del Reglamento Notarial? ¿El cauce apropiado no debería haber sido el acta a instancia de parte del párrafo segundo de dicho precepto, reproducción del artículo 3.º de la Ley de 1 de abril de 1959? ¿Depende ello de quien fuera el culpable del error ortográfico: el Notario o los comparecientes? Dejo la cuestión a los especialistas y me vuelvo a remitir a los autores citados en la nota 14.

tenderá la Dirección, amparada en los artículos citados de la legislación notarial y del Código en que se cimenta la noción de fe pública, o mejor, la de autenticidad del instrumento notarial en todas las facetas que ha destacado la doctrina, en especial RODRÍGUEZ ADRADOS (31). Precisamente de este autor son estas palabras, confirmadas plenamente por la presente resolución: «En la esfera del tráfico la autenticidad surte todos sus efectos sin posibilidad de impugnación; incluso los Registradores de la Propiedad, cuyos juicios se sobreponen, dejando aparte la posibilidad de recurso, a los del Notario autorizante a los solos efectos de extender, suspender o denegar el asiento, han de limitar su calificación a la esfera de la legalidad (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), sin entrar en la de los hechos, a que la autenticidad se contrae» (32). Aquí el hecho inconcuso que se imponía incluso hasta al Registrador de Hospitalet era el de la identidad de la nueva copia con su matriz (art. 241 del Reglamento Notarial), y no servirían para desvirtuarlo todos los indicios y sospechas que intentase acumular sobre el instrumento en cuestión, sino tan sólo la inintendada (33) querella de falsedad.

El resto que ahora interesa del informe insiste en el desenfoque de la nota, y saca a relucir preceptos (no sólo el 79, sino también el 33 de la Ley Hipotecaria) que, como ya he expuesto, se refieren a la nulidad y no a la falsedad del título, defecto este último que, entendido en su sentido lato, no siempre conduce a aquélla.

4. La Dirección, tras una muy ilustrativa y reveladora relación de preceptos legales (34) y una más bien parca recopilación de resoluciones (35), necesita dos considerandos, los dos primeros, para centrar la cuestión con su maestría habitual.

El tercero se destina a preparar la solución sentando la premisa, ya aludida, de la fehaciencia indubitada de la copia rectificadora desde el punto y hora en que el Notario que la autoriza afirma, de acuerdo con el artículo 241 del Reglamento Notarial, su correspondencia con el protocolo, correspondencia, por supuesto, en los términos que preceptúa el artículo 236 del propio Reglamento. Este es el considerando doctrinalmente más enjundioso en orden a la teoría general del instrumento público, y, sin duda, habrán tomado ya buena nota de él los notarialistas patrios.

Y, en fin, el cuarto extrae la conclusión del silogismo jurisprudencial, con más acierto en su fondo que en su forma, al fallar que estamos ante un simple caso de rectificación de Registro inexacto, canalizable por la letra d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Y destaco lo del desacierto en la forma porque no estimo afortunado el giro en que dice que «se pretende rectificar un asiento practicado en base, no a un título-matriz erróneo o inexacto, que exigiría un título nuevo en que las partes así lo conviniesen,

(31) *Ob. cit.*, págs. 150 y ss.

(32) *Ob. cit.*, págs. 172-3.

(33) «Por aquellos a quienes perjudique» precisa el Código (art. 1.220) y recuerda el considerando tercero, lo que no hubiera excluido, como apunté, la acción popular por cualquiera —art. 101 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal—, si bien con el contrapeso de los artículos 453 y ss. del Código Penal.

(34) Sólo desentona acaso la cita del artículo 1.223 del Código Civil atinente a la conversión en documento privado de la escritura defectuosa por incompetencia del Notario o por otra falta en la forma —¿por no ajustarse, v. gr., al art. 243 del Reglamento Notarial?—, pues de ser así surgiría para la inscripción el insuperable obstáculo del artículo 3.º de la Ley Hipotecaria. Sin duda, se ha tenido en cuenta el precepto del Código sólo *a contrario sensu*, pero aún desde esa perspectiva su referencia aquí se me antoja superflua.

(35) De las que sólo la de 23 de enero de 1975 se refiere a la inexactitud registral y aun en ella se provocó por error de concepto al redactar el asiento y no por error del título o de su copia, lo que la aleja de nuestra problemática.

artículo 219 de la Ley Hipotecaria, sino...», etc., con lo que parece dar a entender que todas las inexactitudes, sin distinguir cuáles, de la matriz de un instrumento inscrito requieren siempre nueva escritura entre las partes, cuando puede bastar el acta unilateral introducida por la Ley de 1939 y ensanchada por el artículo 146, 2, del Reglamento Notarial. Sin duda la falta aquí de matizaciones viene motivada por el supuesto del caso que de haberse producido en la matriz sería difícil (aunque acaso no imposible) enmendar por simple acta y no por nueva escritura similar a la rectificadora del apellido.

V. Y ya para ir terminando diré dos palabras sobre otros aspectos no menos interesantes de la resolución.

1. El primero de ellos es la reiteración de la archisabida doctrina condensada en el artículo 414 del Reglamento Hipotecario (36), conforme a la que los Registradores se abstendrán de calificar cuanto se relacione con la liquidación de los impuestos que se devengaren por el acto o contrato que se pretenda inscribir (37). El calificador de nuestro caso, en su afán de acumular motivos, aduce éste, que acaso sabía perdido de antemano, y la cita en el Vistos de las Resoluciones de 14 de marzo de 1910, 26 de diciembre de 1930 y 5 de enero de 1959 ya preludiaban la decisión que iba a adoptar una vez más el Centro Directivo (38). Pero quizá hubiera ahora factores nuevos que podrían hacer dudar de la justeza de este aspecto del fallo.

(36) Hoy derogado y dejado sin efecto por el artículo primero del Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, y trasplantado básicamente su contenido al artículo 107 del propio Reglamento Hipotecario.

(37) Resulta hoy más problemático que nunca precisar a qué impuestos se refiere el artículo 254 de la Ley Hipotecaria y su desenvolvimiento reglamentario. Literalmente el precepto legal comprende todos los que «devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir», pero luego el Reglamento (artículo 107, hoy) parece circunscribir su ámbito a los impuestos que cabría designar *grosso modo* registrales —es decir, a cargo de las Oficinas liquidadoras de partido, aunque también los gestionen las de capital—, pues sólo en ellos es práctica habitual la estampación de una nota de pago, exención, etc., al pie del documento (arts. 123.1, 128.1, etc., del Reglamento aprobado por el Decreto 176/1959, de 15 de enero), incluso tras la implantación del procedimiento autoliquidatorio (arts. 85 y ss. del Real Decreto 3494/1981, de 29 de diciembre, en especial arts. 87.3 y 4 y 88.2). El problema se plantea con respecto al impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos (vulgo plusvalía) y con el de tráfico de empresas que grava (desde las Leyes de 25 de septiembre de 1979 y 5 de julio de 1980) las transmisiones empresariales de inmuebles y los arrendamientos inmobiliarios no rústicos y los créditos hipotecarios que constituyen operaciones típicas y habituales de empresas con ese objeto. Entiendo que ninguno de esos dos tributos es subsumible en la previsión de los preceptos hipotecarios: el de plusvalía por no gravar propiamente el acto o contrato inscribible, sino el plusvalor experimentado por el terreno hasta su enajenación, y ambos, por contar con reglas específicas, dentro de su peculiar normativa, que cumplen una función análoga a la de los artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 414 de su Reglamento. Véanse para el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos el artículo 98 del Real Decreto 3250/1976, de 30 de diciembre, y el artículo 110 del Reglamento de Haciendas Locales, aprobado por Decreto de 4 de agosto de 1952, y para el de tráfico de las empresas el artículo 19, F), del vigente Reglamento del Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, aprobado por Real Decreto 2609/1981, de 19 de octubre, conforme al que lo exigible para la registración de las ventas empresariales de inmuebles —solo— es que conste en el documento inscribible «el importe devengado y el pendiente de devengar», en su caso, del I. G. T. E. que recaiga sobre la transmisión (en parecidos términos, aunque admitiendo también, como justificante, cualquier documento mercantil en que conste haberse efectuado la repercusión del I. G. T. E., se pronuncia el artículo 23.2 y 3 del Reglamento aprobado por Real Decreto 3494/1981, de 29 de diciembre, cuya previsión anómalamente también se circunscribe sólo a las transmisiones empresariales, sin extenderse a los arrendamientos y créditos hipotecarios objeto de tráfico habitual). En suma, el artículo 254 de la Ley y su apéndice reglamentario entiendo que se refieren hoy únicamente y conforme con tradición inveterada a los impuestos generales sobre las Sucesiones (*vide* además la Disposición transitoria 5.ª del Texto Refundido 3050/1980, de 30 de diciembre), Transmisiones patrimoniales, Operaciones societarias y Actos jurídicos documentados, aunque también respecto de todos ellos el dictado hipotecario se reitera con parecidos términos en su respectiva regulación específica (cfr. arts. 114.1 del Texto Refundido de 1967; 57.1 del de 1980, y art. 88 del Reglamento de este último). Sería absurdo sostener que se refiere también al I. G. T. E. que grava los préstamos hipotecarios o los arrendamientos inmobiliarios inscribibles, realizados ambos con habitualidad empresarial, porque aunque es un impuesto que se devenga «por el acto o contrato que se pretende inscribir», no es lógico postergar su toma de razón hasta que se justifique un pago que sólo se efectúa más tarde, periódicamente y *via retentionis*.

(38) En la Resolución de 14 de marzo de 1910 se trataba de la inscripción de un mandamiento judicial cancelatorio de un crédito hipotecario por haber sido pagado voluntariamente a los herederos

En efecto, resulta imposible deducir de los recovecos de la resolución si la copia rectificadora llevaba cajetín propio (y en qué términos) de la Oficina liquidadora o si pretendía arroparse con el de la copia enmendada, que también se acompañaba. Ni del defecto tercero de la nota ni del considerando quinto ni del penúltimo párrafo del resumen del informe puede colegirse con certeza extremo tan importante. En el último de los referidos lugares se afirma simplemente que «del examen de *ambas copias* no resulta cajetín de haberse liquidado el usufructo y la nuda propiedad». Se abre así una doble posibilidad con solución divergente:

- 1.ª Que no llevase nota propia la copia rectificadora; o
- 2.ª Que la llevase, pero de idéntico o complementario tenor al de la rectificada (39).

del acreedor, muerto durante la ejecución. El Registrador, entre otros defectos, objeta el que no se acredite el pago del impuesto sucesorio por la transmisión del crédito hipotecario, pero para la Dirección era suficiente, con razón, que el mandamiento, de cuyo tenor podían descubrirse todas las vicisitudes de aquel crédito, llevase su correspondiente nota de liquidación.

En la de 26 de diciembre de 1930 se había seguido un juicio declarativo en reclamación de cantidad contra la herencia yacente del titular registral, representada por su administrador, y en ejecución de sentencia se habían adjudicado las fincas, por falta de postores, a la entidad acreedora. El Registrador opone al subsiguiente auto de adjudicación, que de nuevo avisaba de todos los pormenores, el injustificado defecto de no acreditarse el pago del impuesto sucesorio por las transmisiones a los herederos, también demandados, calificación que revoca certeramente el Centro Directivo.

En la de 5 de enero de 1959 se instituyó a término incierto, en la nuda propiedad de varios bienes, a una Comunidad religiosa, aplazándose, como es de rigor, la oportuna liquidación hasta que se cumpliera el evento (muerte de la usufructuaria). Pretendiéndose por la Comunidad instituida la inscripción inmediata de su derecho, el Registrador objeta, entre otros defectos, de los que sólo prosperó uno, falta de pago del impuesto sucesorio, lo que, con justeza, desestimó la Dirección afirmando que «es reiterada doctrina de este Centro que la función fiscal e hipotecaria se desenvuelven en diferente órbita... y cuando en el documento presentado conste la nota de pago, exención, aplazamiento —éste era el caso de ella— o prescripción, no debe suspenderse la inscripción por esta causas».

A su vez, estas Resoluciones remiten a otras donde se consagra similar doctrina, que sería inacabable recopilar; por eso sólo añadiré, como una de las más recientes que yo recuerdo sobre la cuestión, la de 11 de diciembre de 1974, la primera —entonces negativa— que abordó el tema de la cancelación automática de la condición resolutoria por transcurso del término en que convencionalmente podía operar. Precisamente al comentarla TIRSO CARRETERO en esta misma Revista, núm. 508, correspondiente a mayo-junio de 1975, págs. 645 a 659, formula un atinado deslinde entre lo que es discrepancia por el Registrador de la calificación fiscal y lo que es mera aplicación por su parte del artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Sino que conviene observar que en los supuestos de hecho de todas las Resoluciones citadas, incluso en la última que he recordado, la de más discutible subsunción en el antiguo artículo 414 del Reglamento Hipotecario, se ofrecían a la Oficina liquidadora de turno datos suficientes para haber podido girar, o por lo menos tener en cuenta, todas las liquidaciones que el respectivo Registrador había echado en falta, circunstancia que, en cambio, podría no darse en la presente si ocurrió la primera de las alternativas que analizo en el texto.

(39) No resulta verosímil admitir que la llevase pero correcta, es decir, de liquidación de ambos derechos —usufructo y nuda propiedad—, porque no se compadece esa hipótesis con el reproche reiterado del calificador ni con la adición argumental que intenta en el Informe de que no se acompañaban las cartas de pago del impuesto. En efecto, de haberse presentado a liquidación la copia de 14 de diciembre de 1979 y dada su fecha y la de la matriz, el proceder probablemente correcto de la Oficina liquidadora debió ser el de girar dos liquidaciones (con sus correspondientes cartas de pago), una por el usufructo y otra por la nuda propiedad, ajustadas a los artículos 54, 1.ª y 2.ª; 70.10 y 76 del Texto Refundido de 6 de abril de 1967, sin que acaso hubiera derecho alguno a la devolución de lo recaudado por la liquidación girada a la copia de 1 de marzo del mismo año, por aplicación del artículo 17.5 de aquel texto, aunque no se refiere exactamente (como tampoco el art. 60 del actual de 1980) al caso de la rectificación de errores, sino a los de nulidad, rescisión o resolución de un acto o contrato ya liquidado. No se olvide, empero, que en el planteamiento del Notario la primera copia quedaba *anulada* y sustituida por la segunda, por lo que no puede afirmarse que para negar la devolución del impuesto se acudía a la analogía fiscal. En todo caso, la procedencia de la devolución o no de la primera liquidación por el pleno dominio resulta intrascendente, porque lo que ahora deseo resaltar es que la actuación, a mi juicio correcta, era la de haber girado dos liquidaciones, una por la constitución del derecho de usufructo y otra por la transmisión de la nuda propiedad. Y eso es, casi con seguridad, lo único que no se hizo según el calificador, sin que sirva de disculpa el que, no habiéndose alterado el valor del bien, el importe ya recaudado coincidía prácticamente, tratándose de una transmisión *inter vivos*, con el que hubiera debido percibirse con las liquidaciones desglosadas, ya que existen importantes consecuencias fiscales con un proceder distinto y, por tanto, incorrecto, pues, por lo pronto, no habría términos hábiles para girar en su día la liquidación por extinción del usufructo [hoy ampliación del contenido de la nuda propiedad por consolidación con aquél: art. 7.1, B), pá-

En este segundo caso tendría plena justeza la aplicación por la Dirección del entonces artículo 414 del Reglamento Hipotecario, por cuanto el Registrador estaría calificando un aspecto que se relacionaba con la liquidación y su nota. Sólo que esta alternativa requiere que la Oficina liquidadora también se hubiese equivocado, estampando, por ejemplo, un cajetín de no sujeción por previo pago u otro motivo o reiterando inmotivadamente una liquidación por el pleno dominio.

En la primera hipótesis, en cambio, el fallo del Centro directivo, invocando la doctrina de la inhibición fiscal del Registrador, habría sido acertado y peligroso. Lo primero, porque el título que motivaría la inscripción, el que fundaría inmediatamente los derechos de las personas a cuyo favor habría de practicarse aquélla (art. 33 del Reglamento Hipotecario), carecería de la nota de la oficina correspondiente y de la subsiguiente carta de pago acreditativas del requisito preinscriptivo exigido por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Lo segundo, porque se podrían propagar maniobras fraudulentas no atajables por el quizá excesivamente criticado mecanismo de dicho precepto legal. En efecto, bastaría otorgar cualquier negocio en términos fiscalmente moderados y presentarlo a liquidación para gozar de inmunidad tributaria frente a cualquier rectificación ulterior de su contenido con tal de que se presente como subsanatorio de un error padecido, no ya por el Notario autorizante, sino sobre todo por los otorgantes del primitivo instrumento.

Como insisto en que el texto de la resolución no suministra datos suficientes para averiguar el *factum* concreto sobre el que operaba, basta con dejar planteada la doble posibilidad referida, sin pretender apurar sus respectivas consecuencias.

2. En segundo lugar cabe hacer notar, ahora sí con certeza, el detalle insignificante de que la Dirección, en su último considerando, olvida la hipótesis de «no sujeción» en la retahíla de notas que pueden bastar para la inscripción de los documentos (sólo menciona el pago, la prescripción, la exención y el aplazamiento), y por otro lado —y esto es más interesante— que se ciñe a la letra del precepto reglamentario y circunscribe la hipotética denuncia por liquidación defectuosa a la Delegación de Hacienda respectiva y no a la Oficina liquidadora correspondiente, a la que parece que aquélla deberá oficiar, cursándole la queja. Nada que objetar por el literal recordatorio de un precepto reglamentario que, además, en la fecha de las escrituras armonizaba bastante bien (salvo Administraciones tributarias forales) con la estructura orgánica estatal de la imposición indirecta. El reproche en cambio quizá sí quepa hacerlo al artículo 107 actual, que se ha limitado a una mera corrección gramatical de su antecesor, sin una adecuación absoluta a los vigentes órganos liquidatorios de los impuestos afectantes a los actos o contratos inscribibles (40), merced a la utilización de una

rrafo segundo, y 14.1 del Texto Refundido de 1980] ni se practicaría la liquidación caucional y su inusitada afección registral (art. 76.2, párrafo cuarto, del Texto Refundido de 1967), ni operaría quizá y en su caso la presunción del art. 27.1, b), del mismo Texto Refundido de 1967, etc.

(40) Sólo en los impuestos regulados por los Textos Refundidos de 1967 y 1980 confluyen, con competencias diversas, además de las Oficinas liquidadoras de partido, las Abogacías del Estado, las Dependencias de Relaciones con los Contribuyentes y los paralelos órganos autonómicos —allí donde se ha transferido la gestión—, sin que estos últimos se encuentren exactamente en relación de subordinación con las Delegaciones (o Subdelegaciones) de Hacienda. Acaso el artículo 107 del Reglamento Hipotecario haya querido con acierto sustraer al Registrador del «maremagnum» orgánico-fiscal, señalándole un Centro tradicional al que dirigirse (la Delegación de Hacienda, unidad periférica que parece haber salvado el nombre —disposición final segunda del Real Decreto 1801/1981, de 24 de julio—), perteneciente también, como el Registro de la Propiedad, a la esfera administrativa estatal, el cual Centro, en tanto dependencia especializada, ya reencaminaría la denuncia al ámbito competente: De ser así, y

fórmula omnicomprendensiva (v. gr., «poner en conocimiento del organismo correspondiente») que lo pusiera a resguardo de obsolescencia derivada de alteraciones orgánicas o competenciales.

3. El penúltimo aspecto que cabe resaltar en la resolución, cuyo comentario concluyo en el próximo apartado, es el de la posible irregularidad (por antedatación, parece) de la nota de liquidación (41) puesta a la escritura de consentimiento formal rectificatorio de la señora Maciá. El Registrador, que opuso como defecto la falta de esa nota en un documento que cabe calificar como complementario (42), se extraña de que el Notario lo niegue de adverso y de que afirme que sí llevaba dicha nota «cuando en realidad no se retiró el documento de la oficina del Registro». ¿Se produjo en efecto la anomalía? La Dirección prefiere, con habilidad, lavarse las manos en un asunto que excede de su competencia y señalar el cauce también del artículo 414 (hoy 107) para que se ventilase en su caso donde procediera.

VI. Y, en fin, como me comprometí a ello, me asomo para terminar, con el mayor de los temores y presuroso por abandonarlo, al vidrioso tema del consentimiento formal en su versión española. La razón para ese obligado atrevimiento me parece obvia: Se produjo en los supuestos fácticos de esta resolución un ejemplo claro, casi diría el más claro posible, de consentimiento formal (43), el prestado por la señora Maciá en la escritura de 4 de febrero de 1980, que el Registrador estimó insuficiente por reconducirlo forzosamente al ámbito del artículo 82, 1, de la Ley Hipotecaria, y que la Dirección en cambio —considerando cuarto *fine*— apreció como bastante para su cabal cometido, que no era otro que el de viabilizar la rectificación de una inexactitud registral de las del artículo 40, apartado d), de la Ley Hipotecaria. Sorprende que ROCA SASTRE (44) afirme que la rectificación de errores cometidos al extender los asientos registrales constituye «una materia extraña al consentimiento formal» sólo porque también puede producirse aquélla unilateralmente por el Registrador o por imposición judicial, y que LACRUZ, en sus *Lecciones...* (45), se limitase a encontrarle semejanzas y diferencias con el consentimiento formal, que luego no reitera en 1968 (46), por ceñir prejuiciosamente este último al ámbito cancelatorio, es decir, al

aunque retrase algo la actuación administrativa, quizá el precepto deba merecer algún pláceme desde el ángulo de la comodidad del Registrador.

(41) Concediendo exención (?). Lo correcto hubiera sido —creo— declarar su no sujeción.

(42) Y exento de presentación incluso en Oficina liquidadora según, entonces, el artículo 113.2, e), del Texto Refundido de 1967 y, hoy, el 72.2, e), del Reglamento de 1981.

(43) Hablo de consentimiento formal en el sentido en que lo utiliza la doctrina española, a raíz de la fundamental poda que de sus importados mitos hizo DÍEZ PICAZO el 24 de febrero de 1967 en su conferencia «El negocio cancelatorio y la causa de la cancelación», publicada luego en esta misma Revista, núm. 462, septiembre-octubre de 1967, págs. 1263 a 1290; o, lo que es lo mismo, en el sentido de un consentimiento prestado por el titular registral para que se opere una alteración de su asiento con el alcance que sea, y de ahí que lo denomine también, casi con preferencia, por su menor exotismo, consentimiento «tabular». Este ni pretendo que sea abstracto, es decir, que funcione con independencia de su causa, prescindiendo de que la mencione o no (aunque debe hacerlo: *vide infra*), ni que constituya siempre y *a priori* un negocio dispositivo salvo que por ser la inscripción constitutiva del derecho (hipoteca, superficie, etc.) la alteración —voluntaria y no debida— del asiento en que se contiene, repercuta en la existencia o consistencia del referido derecho. Y ni siquiera lo conceptúo por definición, como unilateral (= emisible sólo por el titular registral; *vide infra* nota 53), aunque ello será casi siempre lo más frecuente. Eso sí, unilateral o bilateral, estimo que es siempre recepticio y recepticio en dirección Registrador básicamente.

(44) En su *Derecho hipotecario*, 7.ª ed., Bosch, Barcelona, 1979, tomo II, pág. 149.

(45) *Lecciones de Derecho inmobiliario registral*, Zaragoza, 1957, pág. 180.

(46) En su obra, en colaboración con FRANCISCO DE ASÍS SANCHO REBULLIDA, *Derecho inmobiliario registral*, Bosch, Barcelona, 1968, págs. 146 a 148, aunque sí afirma, en sede de inexactitud —página 310—, que el consentimiento rectificatorio, al no necesitar probar la realidad del hecho en que se basa, «se relaciona con el consentimiento formal, sin llegar a identificarse con él».

artículo 82, 1, de la Ley Hipotecaria (47). Yo, por el contrario, me atrevo a afirmar que la hipótesis químicamente más pura de «consentimiento tabular» se encuentra en el apartado *d*) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 214 de la misma y 322 y siguientes de su Reglamento. Y apoyo mi aserto en que son esos preceptos el caldo de cultivo más adecuado para descubrir, como en el caso de nuestra resolución, la existencia de un consentimiento dirigido exclusivamente a una operación registral, sin tener que proyectarse previamente sobre un imposible consentimiento material (48). En efecto, si la inexactitud en el título que motivó la inscripción tuvo como agente al titular registral, éste, para deshacer el entuerto, precisará emitir una nueva manifestación de voluntad sustantiva de carácter rectificatorio, de acuerdo con los artículos 219 de la Ley Hipotecaria y 146 del Reglamento Notarial, que dificultará su deslinde de la eventualmente dirigida a que la enmienda se refleje en el Registro (49). Pero si la inexactitud tiene como responsables o al Notario en su doble fase originaria (matriz) y transcriptiva (copia) o al Registrador en su operación inscriptiva, y aquélla, por su trascendencia, no fuere susceptible de rectificación unilateral por los culpables del fallo, henos aquí, inevitablemente, ante la precisión de recabar y obtener un consentimiento, que sólo puede tener por objeto la tolerancia de un asiento registral. Que ese alquitarado consentimiento tabular vaya encaminado a lograr la exactitud registral y no a subvertirla (ROCA) no empece su diáfana realidad, porque sólo partiendo de un prejuicio conceptual cabría exigirle al consentimiento formal-tabular su degeneración *ab origine*, es decir, su inclinación innata a discordar realidad y Registro.

Sentada la anterior premisa, no preciso hacer un esforzado acopio de las opiniones doctrinales más sobresalientes vertidas a propósito del consentimiento formal cancelatorio —que sería sólo una faceta del consentimiento tabular, al igual que el tema de la desinscripción— porque ya lo ha hecho admirablemente mi antecesor en estas lides glosadoras TIRSO CARRETERO GARCÍA (50), tras cuyas páginas sólo cabe registrar como novedades, amén

(47) Quizá el trasfondo de esas arbitrarias restricciones se encuentre en la antipatía con que contemplan la vitanda importación del consentimiento formal de la Grundbuchordnung alemana, que les impulsa a aislar el virus en sus focos irreductibles. Acaso de haber partido, como yo, de un aséptico y nacional concepto de «consentimiento tabular», su justificada prevención hacia el artificio germánico no les llevara a negar la evidencia de que en el artículo 40, *d*), se contempla el caso de una escueta autorización para una operación de mecánica registral.

(48) A menos que se quiera descubrir artificiosamente un cierto consentimiento material o sustantivo en la aquiescencia al hecho de que se cometió por el Notario o el Registrador un error —que sería el consentimiento material— y, en consecuencia, acepta el titular registral la consiguiente rectificación de los libros —en lo que consistiría el consentimiento formal—. Para mí aquella aquiescencia es sólo la causa del único consentimiento vertido: el tabular.

(49) Tal fue el caso, por ejemplo, de la Resolución de 28 de febrero de 1951, antes citada incidentalmente: Al efectuarse unas segregaciones y ventas de fincas se padecieron unos errores descriptivos de los que se pecataron las partes al ir a efectuar otras alteraciones tabulares. Otorgada nueva escritura rectificadora por todos los comparecientes, plenamente capaces, de la primera, la Dirección aproxima su solución positiva al tema del consentimiento formal afirmando que «si la rectificación del Registro es solicitada conjuntamente por el titular inscrito y por la persona que resulte perjudicada por el nuevo asiento, resulta que se ha prestado el consentimiento exigido por el párrafo primero del artículo 82 y el apartado *d*) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria para poder practicar las inscripciones que han de sustituir los asientos inexactos».

(50) «Comentario a la Resolución de 22 de agosto de 1978», en esta misma Revista, núm. 534, septiembre-octubre de 1979, págs. 1103 a 1120. Resulta tan exacto su resumen crítico de las ideas de ROCA, SANZ, LACRUZ, Díez PICAZO, ZUMALACÁRREGUI y BONILLA, amén de las de otros autores más tangenciales para el debate, como desoladoras las conclusiones a que llega: prácticamente nos viene a demostrar el carácter poliédrico de la noción de consentimiento formal, su enlace con temas tan o más evanescentes cual el de la causa o el de la abstracción y, en fin, la necesidad de analizar caso por caso para ir decidiendo si se exige, si basta, si se diferencia del material, etc. Sólo a propósito de la cancelación de la hipoteca por consecuencia del pago del crédito garantizado que, a fin de cuentas, era el caso debatido entonces, se atreve a sentar estas tres conclusiones: 1.ª Que la simple cláusula de

de la obligada reseña en *Manuales* (CHICO, PEÑA, etc.), las ligeras referencias a la cuestión que formula CÁMARA (51) y la reafirmación *in substantia* que de su postura ha efectuado ZUMALACÁRREGUI en un delicioso y envidiable estilo palominiano (52). Tampoco pretendo aportar ideas originales al tema del consentimiento formal, sino a lo sumo adhesión a algunas de las ya vertidas, y, eso sí, un nuevo enfoque sistemático que lo extraiga del ámbito cancelatorio y de la obsesión por si constituye o no una mimesis de su paralelo teutónico. Por eso, a grandes rasgos, y para liquidar un proceloso tema, en el que la presente resolución sólo aporta una *fattispecie* interesante pero ninguna consideración jurídica sobre ella, me limito a afirmar:

1.º Resulta perfectamente concebible, en el plano conceptual, la existencia de un consentimiento puramente tabular, es decir, proyectado a la práctica (o no: pacto de no inscribir, sin perjuicio de su problemática licitud) de una operación de mecánica registral.

2.º Ese consentimiento puede verse sobre un asiento positivo (53), negativo (54) o neutro (55).

3.º Dicho consentimiento, salvo que la Ley, anómalamente, lo exija de

carta de pago sin ninguna referencia al derecho real de hipoteca ni a su extinción debe estimarse insuficiente (para practicar el oportuno asiento cancelatorio, se entiende); 2.ª La que contenga sólo cláusula de consentimiento formal, en principio tampoco debe ser admitida, y 3.ª La que contenga cláusula de consentimiento material suficientemente expresiva, con un principio de causalización, por escaso que sea, debe estimarse suficiente, aunque el consentimiento formal resulte meramente implícito.

(51) MANUEL DE LA CÁMARA ALVAREZ: *Meditaciones sobre la causa*. A propósito del libro de TOMÁS ZUMALACÁRREGUI, *Causa y abstracción causal en el Derecho civil español*, en esta misma Revista, número 527, julio-agosto de 1978, págs. 637 a 693, en especial págs. 647 a 649, donde apunta una peligrosa aproximación entre los temas de rogación y consentimiento formal cancelatorio, siendo así que los sujetos de aquella (art. 6 de la Ley Hipotecaria) son mucho más variados que los que pueden emitir este último. Ya la Ordenanza inmobiliaria alemana distingue nítidamente entre «petición de inscripción» (Eintragungsantrag, § 13 y ss.) y consentimiento de inscripción [Eintragungsbewilligung, § 19 y ss., en especial § 22, que se refiere, como nuestro art. 40, d), de la Ley Hipotecaria, al consentimiento formal rectificatorio de una inexactitud registral, allí no siempre necesario]. De todas maneras insisto en que intencionadamente me distancio en esta sintética fijación de conceptos, de cualquier paralelismo con ordenamientos inmobiliarios foráneos, en concreto con el alemán federal. El que desee profundizar en dicho comparatismo cuenta ahora con el actualizado y diáfano artículo de ANTONIO PAU PEDRÓN: «Panorama del sistema inmobiliario alemán», en esta misma Revista, núm. 531, correspondiente a julio-agosto de 1982, págs. 951 a 1023 (véanse, en concreto, para los principios de rogación y consentimiento, las págs. 974 a 978).

(52) O mejor zumalacarreguiano, si no fuera tan impronunciable. Vide TOMÁS DE ZUMALACÁRREGUI y MARTÍN-CÓRDOVA: *Relección y autocrítica de una tesis doctoral*, C. E. H., Madrid, 1983, en particular págs. 47 y ss. (un anticipo de esta última obra en su ponencia sobre la inexactitud, citada en la nota 1, pág. 522). Su tesis doctoral y su trabajo «de juventud» de 1967 son ya demasiado conocidos para que necesite reseñarlos y además pueden encontrarse en el resumen de TIRSO CARRETERO.

(53) Ejemplos nada citados y más certeros que los de la hipoteca unilateral o el de las mutaciones de rango me parece que lo son los previstos en la última de las alternativas del artículo 2.º, quinto, de la Ley Hipotecaria («hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban»); en el artículo 14, primera, del Reglamento Hipotecario (idem); en la Ley 482 de la Compilación navarra (convenio expreso para la inscripción de una prohibición de disponer establecida en actos a título oneroso) y, para algunos también, en la versión recientemente derogada del artículo 50 del Reglamento Hipotecario («en virtud de escritura pública en que así se solicite»). En los tres primeros casos el consentimiento tabular es bilateral en su emisión, si bien dirigido principalmente al Registrador.

(54) El más claro ejemplo resulta ser el del artículo 206, duodécimo, y 208 del Reglamento Hipotecario; pero también lo serían algunas variantes de cláusulas notariales de cancelación automática de las llamadas condiciones resolutorias explícitas por el mero transcurso de un plazo con independencia de la situación extrarregistral del débito garantido; y finalmente, con carácter genérico, también es posible imaginar un consentimiento puramente tabular en sede del artículo 82,1 de la Ley Hipotecaria, lo cual no tiene nada que ver con el problema de si sería suficiente dicho consentimiento para la cancelación solicitada, ni menos con el de si va implícito en el consentimiento material extintivo, cuestiones ambas sobre las que me pronuncio en el texto.

(55) El ejemplo arquetípico sería el de la Resolución que comento, es decir, el consentimiento tabular rectificatorio [art. 40, d), y 214 de la Ley Hipotecaria], que igual puede afectar a un asiento positivo (inscripción *stricto sensu*, anotación, nota y presentación) que a uno negativo (cancelación), sin que esa clasificación de asientos por su contenido típico me satisfaga demasiado.

un modo expreso y aislado del material, debe presumirse embebido en este último (56).

4.º En ningún caso el consentimiento tabular debe intentar registrarse desconectado de su causa, ni siquiera con una desconexión puramente procesal, o sea que no mencione aquélla (57); y

5.º La causa de ese consentimiento (58) puede ser tan varia como lo es el número de las motivaciones humanas lícitas (59).

J. M. R. P.

(56) Resulta inevitable exigirlo, por ejemplo, en el caso del artículo 14 del Reglamento Hipotecario, aunque quizá sólo cuando la opción no se haya configurado *in titulo* con carácter real. En cambio, en sede del torturante (art. 82,1 de la Ley Hipotecaria) creo que hay que rendirse ante la insistencia y contundencia de la opinión de ZUMALACÁRREGUI y entender que, habiéndose manifestado un consentimiento material extintivo, resultaría artificioso y discriminatorio frente a los demás tipos de asientos el exigir, además, un consentimiento tabular. La jurisprudencia, es verdad, no ha dado todavía paladinamente respaldo a esa postura valiente, pero la reinterpretación de un precepto (el 82, citado), elaborado —se ha dicho metafóricamente— en una verdadera «noche triste» del legislador, debe acometerse (Valle de Otumba) con todos los medios lícitos, v. gr., desorbitando su párrafo segundo («cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley»), buscando su auténtica razón histórica (la obcecación con la hipoteca, derecho de dos estratos, el personal y el real) a su párrafo primero, apurando la interpretación lógica, sistemática y teleológica de la norma, etcétera (ZUMALACÁRREGUI, BONILLA).

(57) Lo exige así el ámbito de la función calificadora —arts. 18 y 99 de la Ley Hipotecaria— que debe extenderse a la legalidad de los documentos inscribibles y a la validez de los actos contenidos en los mismos. Soy consciente de que desbordo la letra de aquellos preceptos hipotecarios, pues una cosa es la causa del negocio sustantivo (claramente calificable) y otra el motivo del consentimiento tabular (que no siempre coincide con aquel negocio, sino que puede ser autónomo), pero la práctica y la jurisprudencia ya se sabe que han extendido la calificación a «todo lo divino y lo humano». De esta suerte se evita el «jugar» con los asientos registrales (CARRETERO), pero tampoco se los convierte en «intocables» si su alteración obedece a una razón o motivo lícito, v. gr., disponer del puesto registral y de su protección por imperativo de un ulterior acreedor exigente, pero sin que el anterior renuncie a su crédito sustantivo; prescindir de una anotación que inmoviliza la finca y ahoga económicamente al deudor si éste ofrece otra garantía pignoratícia o fideiussoria; abdicar de una condición resolutoria sometida a término final si se calcula que ya ha cumplido su cometido; enmendar errores propios o ajenos; viabilizar la inscripción de un derecho personal, etc. Pero, insisto, todas esas motivaciones lícitas deben aflorar en el título inscribible, aunque sea implícitamente.

(58) Que no tiene nada que ver con la causa del negocio jurídico ni con ninguna de las otras facetas en que se habla de la causa (de la atribución, de la obligación, etc.) y me guardaré muy mucho, aquí sí, de adentrarme innecesariamente en semejante selva.

(59) Ni siquiera en la esfera del consentimiento tabular cancelatorio debe verse un elenco cerrado de causas. Los artículos 79 y 80 de la Ley Hipotecaria en ninguna parte afirman que comprenden una relación exhaustiva de motivos de cancelación (en el mismo sentido, ROCA SASTRE: *Derecho hipotecario*, cit., II, pág. 145). Ni siquiera el malhadado artículo 103 (cuyo origen desvela TIRSO), en su circunstancia cuarta y párrafo final, impone que la cancelación sólo pueda obedecer a destrucción del inmueble, extinción del derecho y nulidad del título o del asiento. Obsérvese que esa mención sólo parece exigirla el legislador —absurdamente— cuando la cancelación sea parcial; siendo total, el abanico de causas expresables se encuentra abierto. Así parece entenderlo el artículo 193, segunda, del Reglamento Hipotecario. Además, si no se interpretan flexiblemente los artículos 79 y 80 de la Ley Hipotecaria, no sería posible la cancelación por simple falsedad ideológica del título o por error en la extensión del asiento (ya he recordado que a veces puede operar el artículo 318 del Reglamento Hipotecario), o por voluntad descriptoria lícita del titular registral ni siquiera en el caso, de insuficiente rango normativo, del artículo 206-12.º del Reglamento Hipotecario.