

7. RECTIFICACIÓN DE INEXACTITUD REGISTRAL POR ERROR CONTENIDO EN EL TÍTULO INSCRITO ACERCA DEL NOMBRE Y APELLIDOS DE LA ESPOSA DEL COMPRADOR: PRACTICADA LA INSCRIPCIÓN DE LA COMPRA, CONFORME AL ARTÍCULO 95-1 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, A FAVOR DEL COMPRADOR Y DE QUIEN ÉSTE DECLARA SER SU ESPOSA, PARA RECTIFICAR EL ERROR SUFRIDO Y QUE EL REGISTRO PUBLIQUE LA CO-TITULARIDAD DE LA VERDADERA ESPOSA BASTA PRESENTAR ESCRITURA DE ACLARACIÓN OTORGADA POR QUIEN DICE SER CÓNYUGE DEL COMPRADOR, ACOMPAÑADA DE LA CERTIFICACIÓN DEL MATRIMONIO EXPEDIDA POR EL REGISTRO CIVIL.

*Resolución de 5 de mayo de 1978 (B. O. del E. de 14 de junio).*

A) *Antecedentes de hecho.*—Doña María de los Remedios Morales Gómez, mayor de edad, viuda, con domicilio en Madrid, otorgó escritura de aclaración de otra de compraventa autorizada por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos el día 17 de febrero de 1977, en la que expuso que contrajo matrimonio canónico con don Alfonso Castañeira López, el día 12 de diciembre de 1912, según consta en el Registro Civil del distrito de la Inclusa, de Madrid (Sección 2.ª, Tomo 45, página 98), y resulta de la certificación que exhibe. Por escritura autorizada por el Notario de Madrid don Germán Pérez Olivares, el 7 de agosto de 1963, don Alfonso Castañeira López adquirió, por compraventa a doña María del Milagro Madañaga y Céspedes, un piso vivienda en la planta 2.ª de la casa número 11 (hoy, número 28) de la calle de Ríos Rosas, de Madrid, que se describe a continuación, compareciendo don Alfonso Castañeira como casado con doña Misericordia Alfonso Zurdo, funcionario y vecina de Madrid, con domicilio en la calle de Ríos Rosas, 25. La anterior escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid, en la demarcación del actual número 6, el día 17 de enero de 1964, quedando inscrito el piso referido en dominio a favor de los esposos don Alfonso Castañeira López y doña Misericordia Alfonso Zurdo, conjuntamente y para su sociedad conyugal, sin haber alegado la naturaleza del dinero invertido por la compra que él hizo. La otorgante de la escritura de aclaración deja establecido como verdadero que el estado civil de don Alfonso Castañeira López era el de casado con doña María de los Remedios Morales Gómez, para lo cual acompaña certificación de matrimonio del Registro Civil correspondiente, y solicita que se extienda el asiento que proceda para publicar como co-

titular registral, conforme al artículo 95 del Reglamento Hipotecario, a doña María de los Remedios Morales Gómez como cónyuge del adquirente.

Presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del precedente documento porque para practicar el asiento solicitado es preciso el consentimiento del titular registral o resolución judicial, conforme a los artículos 40, *d*), y concordantes de la Ley Hipotecaria; la carencia de este requisito constituye falta insubsanable e impediría la anotación preventiva, la que no se ha solicitado.»

El Notario autorizante de la escritura de aclaración interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación alegando, entre otras razones, que ha de distinguirse entre los datos registrales sobre el estado civil, que son extraños a la legitimación registral, y la titularidad de los derechos, que sí está amparada por el principio de legitimación; que en el caso que nos ocupa no puede aplicarse el artículo 40, *d*), de la Ley Hipotecaria, porque la materia sobre que recae el error del título inscrito, y que se subsana mediante el presentado, no está comprendida en la materia amparada por la publicidad registral y protegida por la salvaguardia de los Tribunales, sino que está comprendida en la materia amparada por el Registro civil; que ha de admitirse que sólo la parte de asiento referente al adquirente es la que, congruentemente con los artículos 1.º, 3.º y 9.º, párrafo 8.º, de la Ley Hipotecaria, está protegida por la publicidad registral al estar amparada en la autenticidad del título, no gozando en cambio de autenticidad ni de publicidad la inscripción a nombre de ambos esposos, que solamente expresa un juicio del Registrador con base reglamentaria y no legal; que el artículo 40, *d*), es de aplicación en el campo propio de la publicidad registral, esto es, cuando la inexactitud o defecto del título afecta al acto o contrato en cuanto se refiere a los derechos inscribibles; que en cuanto a los sujetos sólo es aplicable dicho artículo en lo referente a su identidad, materia amparada por la autenticidad, pero no a las otras circunstancias de los sujetos que debe mencionar la comparecencia de la escritura; y que en apoyo de esta tesis cabe citar las Resoluciones de 8 de mayo de 1954, 29 de septiembre de 1967 y 17 de febrero de 1969.

El Registrador informó que parece que el recurrente interpreta las palabras del párrafo 3.º del artículo 1.º en el sentido de que sólo los derechos inscribibles constituyen la materia que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, pero hay que recalcar que dicho párrafo pone bajo la salvaguardia de los Tribunales a los asientos en cuanto a todo lo que se refiera a los derechos inscribibles, sin excluir la titularidad referida a los derechos, determinando que los asientos producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; que por eso el artículo 40, párrafo 2.º, dispone que cuando haya de solicitarse judicialmente la rectificación se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trata de rectificar conceda algún derecho, es decir, los titulares o cotitulares registrales, por lo que el Registrador no tiene facultades para producir el cambio de titularidad, en virtud de la simple petición de quien no tiene ningún derecho según el Registro; que, por otra parte, ha de tenerse en cuenta que doña María de los Remedios Morales manifiesta en la escritura que es viuda, sin haberse acreditado el fallecimiento del señor Castañeira; que el recurrente distingue entre datos registrales sobre el estado civil, que son extraños a la legitimación regis-

tral, y la titularidad de los derechos que sí está amparada por el principio de legitimación, pero que esta distinción es inoperante en el presente recurso, pues no se impugna ni se discute el estado civil de los cotitulares registrales que es el de casado; que lo que ahora interesa es que doña Misericordia Alfonso Zurdo es cotitular registral y, por tanto, a todos los efectos legales, conforme al artículo 38, se presume que le pertenece como tal cotitular el dominio de la finca; que si el Registro fuera inexacto en cuanto al estado civil de cualquiera de los cotitulares, o en cuanto a la relación entre ellos, la inexactitud podría ser rectificada con el consentimiento de los titulares registrales, y si no consintieran se estaría en presencia de una contienda entre partes para cuya resolución no tiene competencia el Registrador, sino la jurisdicción ordinaria, conforme a nuestro ordenamiento jurídico y en concreto al artículo 40 de la Ley Hipotecaria; que la nota no afirma ni niega que realmente el matrimonio del señor Castañeira con doña Remedios Morales perdurara ni que haya existido un segundo matrimonio con doña Misericordia, sino que la nota sólo reconoce la existencia de una titularidad y aplica las normas legales consiguientes de la legislación hipotecaria; que resulta que el matrimonio del señor Castañeira con doña Misericordia pudo existir y ser legítimo, y que en el caso de que fuera ilegítimo pudo producir efectos civiles a tenor del artículo 69.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario.

Y la Dirección General revoca el auto apelado y la nota del Registrador, basándose en los siguientes Considerandos (1).

**B) Doctrina de la Dirección General.**—Que practicada conjuntamente una inscripción a favor del comprador y de la persona que éste declaró ser su esposa, al amparo de la regla 1.ª del artículo 95 del Reglamento Hipotecario, sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal, la cuestión que plantea este expediente consiste en resolver si puede rectificarse el asiento realizado, en virtud de una escritura de aclaración otorgada por quien dice ser cónyuge del comprador acompañada de la certificación del matrimonio expedida por el Registro Civil, o si, por el contrario, ha de requerirse el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial, de acuerdo con el artículo 40, *d*), de la Ley Hipotecaria.

Que, como ya ha declarado este Centro directivo en recientes resoluciones, el obligado cumplimiento por parte de los Registradores de la Propiedad del mandato contenido en la regla 1.ª del artículo 95 del Reglamento Hipotecario trae como consecuencia que el Registro publique la titularidad de una persona que no ha sido parte en el acto o contrato de adquisición, y sin que, por tanto, su personalidad haya sido cubierta por la fe pública del Notario que autorizó la escritura, con lo que se produce una situación un tanto excepcional de discordancia entre el título y la inscripción, por la sola declaración del comprador o adquirente, situación que no parece se hubiera pretendido introducir por el legislador en el Decreto de 1959, cuando al modificarse por la Ley de 1958 el artículo 1.413 del Código Civil

(1) Vistos los artículos 1.214 y 1.413 del Código Civil; 1, 9-8.º, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 51-8.º y 95-1.º del Reglamento para su ejecución; 2, 4, 6, 69 y 76 de la Ley de Registro Civil de 8 de junio de 1957; 23 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862; 156-4.º, 159 y 187-3.º del Reglamento para su ejecución de 2 de junio de 1944, y las Resoluciones de 9 de marzo de 1917, 19 de octubre de 1949, 8 de mayo de 1954, 25 de mayo de 1964 (Servicio IV), 29 de septiembre de 1967 y 17 de febrero de 1969.

hubo necesidad de adaptar las normas hipotecarias a la nueva situación creada, que exigía el consentimiento de la mujer para los actos de disposición de inmuebles que hasta entonces podía realizar sólo el marido.

Que a consecuencia de lo expuesto pueden producirse situaciones como la del presente caso, en donde tiene lugar un conflicto entre dos legitimaciones, derivada una de la inscripción del inmueble a favor de sus titulares registrales y la otra del propio Registro Civil que constituye la prueba de los hechos inscritos—art. 2.º de la Ley de 8 de junio de 1957—, relativos al estado civil de las personas, y en el que la primera expresa como conyuge del adquirente a alguien distinto de lo que la segunda publica.

Que cada una de estas instituciones tiene su campo propio de actuación, y de la misma manera que en el Registro de la Propiedad, en base a los artículos 1.º, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria, se presume propietario del inmueble a la persona que aparezca con este carácter en los libros registrales, y a quien quiera negarle esta cualidad le corresponde la carga de la prueba; igualmente en el Registro Civil, y en base al artículo 2.º de la Ley que lo regula, el que asevere el estado de casado de una persona le basta con demostrar el hecho del matrimonio mediante la correspondiente certificación registral, y es quien niegue la existencia de esta situación el que deberá probar el hecho extintivo del matrimonio, pues mientras en el Registro no se haga constar la posible sentencia de nulidad o separación, o por otro medio se prueba aquella circunstancia, prevalecerá el contenido de las actas del Registro con la subsistencia del matrimonio.

Que teniendo en cuenta, por tanto, que de una parte los datos registrales sobre capacidad y estado civil son extraños a la legitimación registral, y que sobre unos datos no exactos sobre esta materia se practicó el asiento erróneo que quedaría perpetuado por una aplicación extensiva de los preceptos de la Ley Hipotecaria con mengua de una materia que está amparada por la fe del Registro Civil y que, como ha declarado en diversas ocasiones este Centro, cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es procedente la aplicación del artículo 40, *d*), de la Ley Hipotecaria, pues bastará para hacerla la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido.

C) COMENTARIO.—En los últimos tiempos se ha planteado repetidas veces el tema de la rectificación de inexactitudes en los asientos del Registro causadas por errores contenidos en los títulos inscribibles. Recuérdense las Resoluciones de 10 de marzo y 7 de abril de 1978 (2). La inexactitud registral viene provocada por error en el título, no apreciable en trámite de calificación. Si dicho error fuera apreciable por el Registrador que califica, su falta de examen implicaría una calificación equivocada y una inscripción indebida, cuya subsanación discurriría por otras vías. Aquel error en el título desata la inexactitud del asiento. Se produce un error o falta de exactitud entre la declaración formal del Registro y la realidad extrarregistral. En estos supuestos de hecho concurren dos elementos: de una parte, una declaración inexacta en el título, que puede ser relativa a cualquiera de las manifestaciones en él contenidas, ya hagan referencia

(2) Véase también la de 17 de febrero de 1969 y mi comentario en esta misma Revista, núm. 473, julio-agosto 1969, págs. 1059 y ss.

a los sujetos que intervienen en el negocio, al objeto o al contenido de la relación negocial; con la consiguiente responsabilidad, que no puede ser eludida, imputable a la persona que declara esa falsedad o inexactitud. De otra, esa declaración inexacta resulta no probada o no acreditada suficientemente. Lo cual llega a ser más sorprendente cuando los datos inexactos son susceptibles de prueba preconstituida a través de mecanismos organizados para funcionar como medios de legitimación en el tráfico. Tal es el caso de los Registros públicos. Si el dato que se omite, o cuya manifestación inexacta forma parte de la escritura pública, es fácilmente comprobable a través de la consulta del Registro correspondiente, ¿podrá el Notario autorizar la escritura recogiendo simplemente la alegación de las partes sin exigir su justificación adecuada? Piénsese en casos como el presente en que se falsea la identidad del cónyuge del adquirente, u otros datos relativos a la capacidad o al estado civil de las partes. Cuando bastaría la certificación del Registro Civil para acreditar cumplidamente tales extremos.

Las dos vías más frecuentes de rectificación de la inexactitud registral así planteada serían las siguientes: una, presentar nuevo documento en que conste el consentimiento del titular registral para la rectificación que se solicita o, en su defecto, resolución judicial, de acuerdo con el artículo 40, *d*), L. H.; otra, cuando la rectificación se refiera a cuestiones de hecho, no dependientes de la voluntad del titular registral y susceptibles de prueba fehaciente, bastará con acreditar suficientemente el error padecido y la realidad de hecho subyacente a ese error. En todo caso será necesaria la declaración de voluntad del que solicita la rectificación cuando sea persona distinta del titular inscrito.

La doctrina de la Dirección General relativa a estos problemas de rectificación de inexactitud registral por error del título inscribible podría sintetizarse así (3): En primer lugar, y como regla general, la necesidad del consentimiento del titular registral a quien afecte la rectificación, según establece el artículo 40, *d*), L. H.

Semejante criterio legal se apoya en diversas razones: El principio formulado en el párrafo tercero del artículo 1.º L. H., según el cual los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que su modificación (por vía de rectificación en este caso) sólo puede ordenarla el Juez cuando el interesado no la consienta expresamente. De la misma manera, porque la titularidad registral deriva de la titularidad civil, salvo en los casos de inscripción constitutiva. Y la titularidad civil presupone un acto voluntario de adquisición, tanto si se adquiere por sí y para sí como si la ley atribuye a ese acto adquisitivo efectos más complejos (ejemplo: cotitularidad de ambos esposos sobre el bien ganancial comprado cuando compra sólo el marido). La titularidad registral (unitaria o conjunta) es consecuencia de ese acto voluntario de adquisición, aunque los

(3) Además de las Resoluciones de 17 de febrero de 1969, 10 de marzo y 7 de abril de 1978, a las que después se alude, véanse también las de 9 de marzo de 1917, 8 de mayo de 1954 y 29 de septiembre de 1967. De ellas, la más semejante con el caso ahora discutido es la de 1954. Se trataba de que el comprador aparecía en la escritura de compra como casado con una persona, cuando en realidad lo estaba con otra. Solicitada por ésta la rectificación del asiento inexacto cuando ya había fallecido el marido, la Dirección General no permitió la rectificación por estimar que no era suficiente para ello el acta de notoriedad presentada.

efectos de la autonomía de la voluntad vayan enmarcados en la ley que la regula. En todo caso, será necesaria esa voluntad creadora, con unos u otros efectos. Pues bien, para modificar la situación jurídica creada será necesario la concurrencia de la voluntad que intervino en su creación. Además, la situación jurídica inscrita (relación jurídica registral) confiere al titular registral una específica y compleja protección que se traduce en distintos niveles de eficacia y que podemos denominar en sentido amplio como protección registral (con independencia o al margen de su propia eficacia civil). Por eso, para rectificar o modificar la titularidad registral, y la protección de ahí derivada, será preciso el consentimiento del titular afectado. Lo cual, en el fondo, no es más que una consecuencia del superior principio de legitimación registral.

En segundo lugar, la doctrina jurisprudencial que estamos recordando se apoya en una nueva idea: como excepción a esa regla general formulada en el artículo 40, *d*), y tan perfectamente justificada, es posible que la rectificación del error (y la consiguiente modificación de la titularidad registral en su caso) se haga sin necesidad del consentimiento del titular, siempre que concurren las siguientes circunstancias: 1) que sea un error del título el determinante de la inscripción inexacta; 2) que la situación erróneamente declarada no dependa de la voluntad de los interesados, sino que sea una realidad meramente fáctica dependiente de datos objetivos o circunstancias de hecho, aunque se manifieste en forma voluntaria y forme parte de una declaración de voluntad negocial. Por eso la realidad puede apreciarse, y el error demostrarse, mediante la prueba de los hechos correspondientes; 3) que se pruebe suficientemente el error padecido y la realidad subyacente.

Ejemplo de estas realidades fácticas podrían ser la muerte de una persona, o su situación de casado, o el régimen económico matrimonial vigente, etc. Se trata, en conclusión, de errores de hecho no voluntarios que pueden rectificarse demostrando la verdadera situación fáctica.

La aplicación práctica de este segundo criterio jurisprudencial no deja de suscitar algunos problemas: 1) ¿Cuándo la cuestión planteada es puramente fáctica y no voluntaria? La línea de separación entre ambas calificaciones no siempre se aprecia con claridad. Dentro de los datos fácticos podemos incluir no sólo los hechos independientes de la voluntad de las partes (nacimiento, muerte), sino también aquellas situaciones que, aunque voluntarias en su origen (matrimonio, adquisición voluntaria de nacionalidad o vecindad, régimen económico-matrimonial), tienen una realidad objetiva y estable, mientras no se modifiquen, susceptible de ser probada en forma suficiente para la legitimación en el tráfico. La Dirección General se ha ocupado en este sentido de temas relativos al régimen económico-matrimonial con criterio no siempre uniforme. Así, en la Resolución de 17 de febrero de 1969 se estableció que, inscritas varias adquisiciones de fincas a través de las correspondientes escrituras de compra como bienes privativos del marido comprador, por entenderse que era de vecindad catalana y estaba casado en régimen de separación de bienes, no puede su esposa por sí sola obtener la rectificación de los asientos registrales, y que se practiquen las inscripciones conforme al artículo 95, 1, R. H., a pesar de acompañar certificado de matrimonio celebrado en Vizcaya y acta de notoriedad acreditativa de la falta de capitulaciones y de la sumisión al régimen ganancial, sino que para ello es preciso el consenti-

miento del marido titular registral o, en su defecto, autorización judicial, según el artículo 40, d), L. H. (4).

En cambio, en la más reciente Resolución de 10 de marzo de 1978, un marido originariamente rumano y luego apátrida compró un piso en Barcelona, declarando en la escritura de compra que estaba casado y sometido al régimen de comunidad de adquisiciones. En el Registro se inscribió como bien común de ambos esposos. En otra escritura posterior el comprador manifestó el error padecido en aquella previa declaración, por cuanto el régimen económico aplicable a su matrimonio era el de separación de bienes, solicitando la rectificación de la inscripción practicada y que se inscribiera el piso comprado como bien propio del marido comprador. Para justificar dicho error acompañaba certificado del Instituto para los Países del Este en que se hacía constar que el régimen económico-matrimonial aplicable en Rumania en la fecha de celebración de su matrimonio era el de separación de bienes. La Dirección General permitió la rectificación de la inscripción y la extensión de un nuevo asiento del título de compra así completado en que constara la cualidad privativa del piso comprado, por entender que resultaba probado suficientemente el error de hecho sufrido y que en tal supuesto no era necesario el consentimiento del otro titular registral que exige el artículo 40, d), L. H.

Y en la posterior Resolución de 7 de abril de 1978 se permitió igualmente que se rectificara una inscripción inexacta basada en una escritura de compra errónea, en que el comprador aparecía como casado, cuando dicha escritura tenía por finalidad la elevación a público de un documento privado anterior, y en la fecha fehaciente en que se otorgó el documento privado el comprador estaba aún soltero. Bastó para practicar la rectificación, solicitada por el comprador en estado de viudo, presentar una escritura de subsanación a la que se acompañaba el Libro de Familia y la certificación de la inscripción de matrimonio.

2) ¿Cómo se prueba o cuándo se entenderá suficientemente probado el error padecido en el título determinante de la inscripción y la verdadera realidad subyacente a esa apariencia formal? Recordemos que para la rectificación de la inscripción sin necesidad del consentimiento del otro titular registral o de otros interesados en la misma era necesario que el error fuera objetivo o fáctico y que pudiera justificarse adecuadamente esa situación errónea o equivocada. Se trata, evidentemente, de una prueba extraprocesal, y no de una prueba plena, basada en documentos públicos y en los demás datos que puedan tener acceso al Registro, prueba que resulte suficiente a juicio del Registrador calificador. La justificación fehaciente de tales datos podrá hacerse especialmente a través de su constancia registral, cuando ésta exista. Así, por ejemplo, la certificación del Registro Civil respecto a la celebración del matrimonio, la existencia de capitulaciones matrimoniales o el fallecimiento de una persona.

En los dos últimos Considerandos de esta Resolución se hace aplicación al presente caso de la doctrina jurisprudencial ya apuntada en las Resoluciones de 1978, si bien modalizada aquí por la eficacia legitimadora y probatoria que tiene la publicidad del Registro Civil en cuanto a los

(4) En mi comentario a esta Resolución me permití criticar la solución dada por el Centro Directivo por estimar que para poder rectificar el asiento inexacto era necesario acreditar el régimen económico vigente en el momento de la celebración del matrimonio, ya que entonces, antes de la reforma del Código Civil del año 1975, el régimen económico matrimonial era inmutable para los vizcaínos y para los sometidos al Derecho común, como la propia Dirección General reconoce.

hechos que allí se inscriben. El error cometido en la escritura y trasladado a la inscripción se proyectaba sobre el nombre y apellidos de la esposa del comprador. Por tratarse de una adquisición presuntamente ganancial, dicho error adquiriría especial importancia, pues condicionaba la cotitularidad registral de ambos esposos sobre el piso comprado. Pues bien, la Dirección General estima que la identificación de la esposa del comprador a través de su nombre y apellidos, referida al momento en que se otorga la escritura de compra, constituye un dato de hecho, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, y susceptible de ser probado fehacientemente a través de la correspondiente certificación del Registro Civil.

Ambas afirmaciones resultan inatacables. Si el Registro Civil constituye la prueba de los hechos inscritos, hasta el extremo de que sólo se pueden admitir otros medios de prueba cuando falte la inscripción o fuera imposible certificar del asiento (arts. 327 C. C. y 2.º L. R. C.) (5), y si el matrimonio es objeto de inscripción en el mismo con indicación del nombre y apellidos de los contrayentes, parece claro que ambos datos, la situación de casado y las circunstancias personales de los cónyuges, tendrán su cumplida justificación a través de la correspondiente certificación de este Registro. De donde resulta que bastará con esa prueba legal de la situación de hecho objetivamente existente, y la alegación de parte interesada (en este caso, la verdadera esposa del comprador) para que pueda rectificarse el error cometido en la inscripción, sin que sea preciso contar con la voluntad de la esposa erróneamente inscrita como cotitular del piso ganancial, ni con la del marido comprador. Además, este último parece actuar como responsable de la falsedad cometida en la escritura de compra y causante del perjuicio sufrido por su verdadera esposa. Por lo que la rectificación de aquel perjudicial error no debe depender de su voluntad.

En resumen, la solución del presente recurso nos parece aceptable. Tanto en la aplicación de la doctrina jurisprudencial ya mantenida por la Dirección General, que permite la rectificación de errores objetivos sin necesidad de exigir el consentimiento de quien los causó, como desde la perspectiva de la jurisprudencia de intereses, al hacer posible así la protección de la verdadera esposa del comprador.

Sin embargo, en el presente caso concurren circunstancias especiales que permiten matizar la solución formulada por el Centro Directivo.

a) Sorprende, en primer lugar, que el marido comprador del piso falsificara el nombre y apellidos de su esposa, haciendo pasar por tal a persona distinta. ¿Cómo es posible esta grave ocultación de la verdad y a qué fue debida? No se alude a una posible separación de hecho de los cónyuges ni a que el marido viviera con la mujer cuyo nombre figura en la escritura como esposa. No procede, por tanto, examinar tan hipotéticas situaciones. En cualquier caso, no parece verosímil que el marido cometiera error al expresar el nombre de su esposa. ¿Por qué basta una mera declaración del comprador para atribuir a una persona la condición de esposa cuando

(5) En este sentido se ha afirmado autorizadamente que la inscripción en el Registro Civil tiene en todo caso un valor que excede al de la prueba preconstituida; es un medio de prueba legal que «hace fe» de los hechos inscritos. Estimada como manifestación de la verdad de los hechos, basta para el ejercicio de derechos y facultades (título de legitimación normal), y será el que, como tal, ha de ser atendido por autoridades judiciales y administrativas... (FEDERICO DE CASTRO: *Compendio de Derecho Civil*, 5.ª ed., Madrid, 1970, págs. 318-319). Es decir, que la publicidad del Registro Civil funciona como título probatorio privilegiado y como título de legitimación en el tráfico.

en realidad no lo era, si esa declaración serviría para conferir a la falsa esposa una cotitularidad registral y era además fácilmente desvirtuable por constar lo contrario en el Registro Civil? Conforme a lo ya expresado, no se comprende que datos de tanta trascendencia jurídica puedan tener repercusiones notariales o registrales sin una justificación suficiente. Aparte la eficacia que pueda producir inter partes una declaración de ese tipo, no es aceptable que acceda al Registro de la Propiedad, que funciona como título de legitimación en el tráfico, sin su prueba correspondiente.

b) Es cierto que la publicidad del Registro de la Propiedad se proyecta sobre los derechos reales inmobiliarios o relaciones jurídico-registrales y las titularidades a ellas inherentes, mientras que la publicidad del Registro Civil afecta al estado civil y a los hechos y actos a ellas relativos. Pero quizá no resulte exacto afirmar que los datos sobre capacidad y estado civil de las personas son extraños a la legitimación registral. Porque las resoluciones judiciales modificativas de la capacidad de las personas pueden tener acceso al Registro de la Propiedad y ser divulgadas a través del mismo. Y, sobre todo, porque la titularidad inmobiliaria que este Registro publica se atribuye a una persona que se identifica con determinadas circunstancias (nombre, apellidos, estado civil, etc.; cfr. art. 51,9 del Reglamento Hipotecario). A ese sujeto así determinado (nacional o extranjero, mayor o menor de edad, soltero o casado, sometido a uno u otro régimen económico en su matrimonio, incapacitado o no, etc.) se refiere la publicidad registral, y mientras no se modifiquen los datos subjetivos que el Registro exterioriza, también ellos forman parte de la titularidad registral y de la legitimación para el tráfico de ahí resultante.

c) Como se afirma en los considerandos tercero y cuarto, el problema surge cuando entran en colisión los datos publicados por el Registro Civil y el Registro de la Propiedad. Evidentemente en tales casos debe prevalecer la verdad registral que directamente constituye el objeto de la publicidad de cada Registro. Es decir, las circunstancias de identificación personal y estado civil que brinda el Registro Civil, y las titularidades reales inmobiliarias que proporciona el Registro de la Propiedad. En este sentido, es claro que el error cometido al expresar el nombre y apellidos de la esposa del comprador en la escritura y en la inscripción puede fácilmente acreditarse mediante la certificación de matrimonio. Y la fehaciencia en la justificación de esos datos sirve de base para que la rectificación pueda realizarse mediante la instancia de la esposa interesada, sin necesidad de contar con el consentimiento de los titulares inscritos.

Pero la cuestión de fondo no es ésta. Sino la de cómo puede llegar a plantearse la colisión entre esas dos formas de publicidad registral, especialmente cuando se trata de dos Registros jurídicos básicos, como son el Registro Civil y el de la Propiedad. La necesaria conexión que debe existir entre los Registros públicos aconseja que no puedan inscribirse en un Registro datos o circunstancias que sean objeto directo de publicidad por parte de otro Registro sin que se justifiquen esos datos ya publicados. Esa innegable coordinación de Registros plantea no pocas dificultades en su formulación legal y en su aplicación práctica en cada caso. Se trata de un complejo problema en el que ahora no podemos entrar. Pero que debe quedar apuntado dada su importancia.

M. A. G.