

## II. Resoluciones y sentencias

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

Por MANUEL AMORÓS GUARDIOLA,  
TIRSO CARRETERO GARCÍA y  
EUGENIO FERNÁNDEZ CABAILEIRO

#### REGISTRO DE LA PROPIEDAD

5. CUANDO SE JUSTIFIQUE EL CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO, TAL CIRCUNSTANCIA HABRÁ DE HACERSE CONSTAR POR NOTA MARGINAL, RECTIFICÁNDOSE ASÍ EL ASIENTO INEXACTO PARA PONERLO EN CONCORDANCIA CON LA REALIDAD EXTRARREGISTRAL.

*Resolución de 7 de abril de 1978 (B. O. del E. de 26 de abril).*

*Antecedentes de hecho.*—Por escritura autorizada por el Notario recurrente el 13 de marzo de 1969, don José Santa Ylla, en representación de la «Compañía Ibérica de Construcciones (CICUSA)», de una parte, y don José Delgado López, de otra, elevaron a escritura pública el documento privado suscrito por ambos en Madrid el 21 de febrero de 1966, en virtud del cual aquélla vendió a éste el piso undécimo de la casa 22 de la calle de José Luis de Arrese, de Madrid, siendo inscrita en el Registro de la Propiedad número 8 de la capital; que cuando fue otorgada la escritura de elevación a público del documento privado de compraventa, don José Delgado López se hallaba casado con doña Julia Manzano Carrasco, y así se hizo constar en la comparecencia de la escritura, omitiéndose en su exposición la referencia a que cuando había sido otorgado el documento privado que se elevaba a público se hallaba soltero; que no obstante la falta de este

dato, la compraventa fue inscrita a favor de ambos cónyuges para su sociedad conyugal; que en la escritura de subsanación de omisión, autorizada por el mismo Notario el 14 de octubre de 1977, los mismos citados señores don José Santa Ylla y don José Delgado López, en estado de viudo, subsanaron la emisión padecida en la escritura de elevación a pública de la compraventa, haciendo constar que en la fecha del otorgamiento del referido documento privado (22 de abril de 1966) don José Delgado López se hallaba soltero, pues no contrajo matrimonio con doña Julia Manzano hasta el 1 de septiembre de 1966; que para probar la fecha del documento privado los comparecientes lo exhibieron al Notario, resultando del mismo, en el que se indica que don José Delgado López era soltero, que su fecha es de 21 de febrero de 1966 y que lleva cajetines del Registro de Rentas y Patrimonio de la Delegación de Hacienda de Madrid de 5 de abril de 1966, de la Abogacía del Estado de 22 de abril de 1966 y del Ministerio de la Vivienda de 9 de julio del mismo año, de donde se deduce que el documento privado tenía fecha cierta desde 5 de abril de 1966; que para probar la certeza de la fecha del matrimonio con doña Julia Manzano Carrasco exhibió aquél su Libro de Familia, en el que figura la certificación de la celebración del matrimonio el día 1 de septiembre de 1966.

Presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de que estando inscrita la finca a que el mismo se refiere a favor del otorgante don José Delgado López y de su esposa, doña Julia Manzano Carrasco, con el carácter de bienes gananciales, la posterior escritura de subsanación del título en cuya virtud fue inscrita la finca por el marido, señor Delgado López, mediante elevación a público de un documento privado con fecha anterior a la de celebración del matrimonio de los titulares inscritos, que implicará desconocer la adquisición efectuada por su esposa y la cancelación de su derecho inscrito, a efectos registrales, únicos que la presente calificación considera, dicha escritura de subsanación no tiene virtualidad bastante a la finalidad pretendida, puesto que para ello sería preciso, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 1.º de la misma ley, el consentimiento de la mencionada titular registral, de sus causahabientes o representantes legítimos, o en otro caso, ejecutoria del órgano jurisdiccional competente de los Tribunales, bajo cuya salvaguardia están los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscritos, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley».

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo, a efectos puramente doctrinales, contra la anterior calificación, y alegó: que el Registrador funda su denegación en base al artículo 82 de la Ley Hipotecaria en relación con el 1.º de la misma ley, pero que para valorar este fundamento conviene poner en relación los citados artículos con el artículo 2.º, número 1, y con el 9.º, número 8, del mismo cuerpo legal, con lo que veríamos que la cuestión planteada se concreta a determinar si la rectificación de la inscripción efectuada a favor de doña Julia Manzano Carrasco implica la cancelación de una inscripción hecha en virtud de escritura pública (art. 82 de la Ley Hipotecaria) o si, por el contrario, y ésta es la opinión del recurrente, no es así por varias razones; que la inscripción hecha a favor del otorgante y de su esposa, con carácter de bienes

gananciales, fue debido a un juicio del Registrador efectuado sin datos suficientes para emitirlo, pues el dato fundamental para poder efectuarlo (estado del otorgante en el momento de la adquisición) faltaba en la escritura inscrita; que, por consiguiente, la inexactitud es debida a error, por falta de suficiente fundamento en el juicio del Registrador y, por ello, incluido en la letra e) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual debe rectificarse, de acuerdo con lo previsto en el título VII de la misma ley (arts. 211 y sigs.); que en nuestro caso se trata de una inscripción efectuada a favor de persona que no comparece en el título ni se halla representada, y a la que nada se le atribuye expresamente, es decir, que esta persona no puede considerarse interesada en la inscripción, no siendo, por tanto, de aplicación al caso el artículo 217, 1.º, de la Ley Hipotecaria; que es legalmente indudable la no extensión de la fe pública del Registro a aquello que no resulta fehacientemente del título inscrito; que la doctrina sostiene unánimemente que el Registro no publica las circunstancias personales del titular, sino la titularidad misma, es decir, las circunstancias del derecho y su atribución a una persona, por lo que todo lo que no sea derecho real inmobiliario queda excluido de la legitimación registral, que no cubre, por tanto, los datos registrales sobre capacidad y estado civil de las personas; que de conformidad con el artículo 187 del Reglamento Notarial la fe de conocimiento afecta a la identidad del otorgante, pero no garantiza sus circunstancias de edad, estado civil, etc.; que la afirmación del Registrador de que se inscribe a nombre del comprador y de su esposa es sólo una mención a efectos de clarificación registral, en especial para la futura calificación de la capacidad dispositiva; que el artículo 95, 1.º, del Reglamento Hipotecario, después de su modificación de 17 de marzo de 1959, está en contradicción con lo que resulta de los artículos 1.º, 2.º, 3.º y 9.º de la Ley Hipotecaria, de los que se deduce que los bienes adquiridos por uno solo de los cónyuges, sin que se haga declaración alguna sobre la procedencia del precio, deberán inscribirse de conformidad con el título y, por consiguiente, a favor de quien en éste aparece como adquirente, mientras que según el artículo 95, 1.º, del Reglamento Hipotecario parece que debe hacerse a favor de éste y de su consorte, sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal; que esta contradicción puede superarse de varias formas, una de las cuales es armonizar la interpretación de tales artículos, lo cual sólo es posible si se supedita y adecua la del artículo 95, 1.º, del Reglamento Hipotecario con lo que disponen los artículos 1.º, 2.º, 3.º y 9.º de la Ley Hipotecaria, que son de rango superior al de un precepto meramente reglamentario; que en este sentido ha de entenderse que el artículo 95 no modifica ni puede modificar la normativa de cómo debe efectuarse la inscripción, ni menos aún a favor de quién debe hacerse, sino que sólo establece la «mención» de la calificación que el Registrador efectúa de la reputación del bien adquirido como ganancial de un matrimonio dado; que esa mención del artículo 95, 1.º, de que el Registrador inscribe a nombre de ambos cónyuges conjuntamente, puede rectificarla el Registrador por simple nota marginal, que determinará la atribución de los bienes inscritos si se justificare con posterioridad el carácter privativo del precio, según dispone el párrafo final del mismo artículo, o sea, sin los requisitos de los artículos 40, 82 y 217 de la Ley Hipotecaria, y sin que esa rectificación precise una nueva inscripción; que con mayor razón podrá y deberá rectificar el Registrador aquel juicio de atribución, por sí mismo y por nota

tero, origina una serie de cuestiones relacionadas con la subsanación de la omisión, que son resueltas con acertado criterio por la Dirección General.

En principio, la no consignación de la circunstancia antedicha, estado civil del adquirente en el momento de la compra, provoca la actuación correcta del Registrador que inscribe, en base a la escritura en la que el adquirente figura como casado, a nombre de ambos cónyuges y para su sociedad conyugal, conforme determinan las disposiciones vigentes.

El problema se desencadena con posterioridad, al tratar el adquirente, ahora en estado de viudo, de subsanar la omisión mediante la presentación de la correspondiente escritura que testimonia (a través de los particulares pertinentes del Libro de Familia) el estado civil del adquirente en el momento de comprar el inmueble, por documento privado cuya fecha fehaciente acredita. Esta nueva presentación causa dos distintas posiciones: la del Registrador mantenida en su nota de calificación, que considera que la inscripción proclama una titularidad conjunta de ambos cónyuges y para su sociedad conyugal, y que, por tanto, su rectificación exige la cancelación de la inscripción vigente, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y la del Notario recurrente, que considera que con una simple nota marginal se logra la corrección del error dado que el cónyuge del adquirente no es interesado en la adquisición, pues la constancia de que la inscripción se practica a favor de ambos cónyuges supone una mención para el que no figura en la escritura como adquirente.

Al tratar de examinar la cuestión expuesta, debe tenerse en cuenta como punto de partida que si la inscripción practicada se halla conforme con el título que la motiva, es indudable que está correctamente extendida dado que los asientos, según exige la Ley Hipotecaria, habrán de ajustarse al título presentado. Este postulado no lo altera el hecho de que el Registro no resulte acorde con la realidad jurídica, por estar el título equivocado en alguno de sus particulares. Tal equivocación habrá de reflejarse en el Registro y en modo alguno será imputable al Registrador, a quien no puede exigírsele la rectificación del asiento, entre otras razones porque en su actuación no ha incurrido en error material ni de concepto.

No se trata, en consecuencia, de un supuesto de rectificación de asientos por errores imputables al Registrador, regulado en los artículos 211 a 220 de la Ley y 314 a 331 del Reglamento, sino de un caso de error en el título que motiva el asiento, que tampoco encaja en el artículo 40, d), de la Ley referido a inexactitudes procedentes de defectos del título que afecten a la validez o eficacia de éste.

La omisión padecida en el documento notarial que motivó el asiento es evidente que no convierte al título en inválido o ineficaz, dado que el estado civil del comprador no fue condicionante de las estipulaciones del contrato de compraventa. Si a ello se une que las circunstancias constitutivas del estado civil sirven de base a derechos absolutos que pueden alegarse frente a todos, el único problema consiste en determinar en qué forma habrá de procederse a la corrección de la omisión, tanto desde el plano notarial como registral.

El artículo 146 del Reglamento Notarial faculta al Notario para subsanar la omisión, por su propia iniciativa, sin contar con el consentimiento de los interesados. Análogo criterio debe producirse en el ámbito registral, donde al presentarse la escritura de subsanación de la omisión, ésta se hará constar en el Registro mediante el oportuno asiento que restablezca

la correlación con la realidad, y sin necesidad incluso de consentimiento de los interesados a favor de quienes se hubiere practicado la inscripción.

Bien entendido que el anterior criterio es válido siempre que se trate de omisiones de hechos que no dependan de la voluntad de los titulares y que tengan su justificación en documentos auténticos, ya que, como ha puesto de relieve la resolución de 9 de marzo de 1917, «la rectificación de errores en los títulos inscribibles debe hacerse por medios distintos, según se refiera a hechos que puedan probarse absolutamente con documentos auténticos que sean independientes por su naturaleza de la voluntad de los titulares, o según se trate de actos jurídicos cuya validez descansen en la capacidad de los contratantes y en las estipulaciones, pues mientras los primeros pueden provocar enmiendas, declaraciones o nuevos asientos a instancia de parte interesada y aun por ministerio de la ley, en los segundos es necesario una novación del acto jurídico cuya legitimidad sea apreciada con arreglo a la Ley Hipotecaria».

Finalmente, resta por determinar cuál es el procedimiento adecuado para concordar el asiento inexacto con la realidad extrarregistral.

Como queda dicho, el asiento inexacto figura practicado a favor de ambos cónyuges conforme al apartado 1.º del artículo 95 del Reglamento, que se limita a dar normas claras y precisas sobre el modo de realizar las inscripciones de adquisición de bienes por los cónyuges. Así, cuando la adquisición se efectúa por uno solo de ellos, sin hacer declaración alguna sobre la procedencia del precio o contraprestación, la adquisición tiene un carácter presuntivamente ganancial y, en consecuencia, la inscripción habrá de practicarse a favor de ambos cónyuges y para su sociedad conyugal, que es la verdadera destinataria del asiento. Sin embargo, el propio Reglamento contempla la posibilidad de que posteriormente a la inscripción se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación. En tal supuesto, que es el del caso que nos ocupa, dicha circunstancia se hará constar por nota marginal que determinará la atribución privativa de los bienes inscritos. Dada la trascendencia de esta nota marginal que altera la titularidad de los bienes inscritos y contrarresta la presunción legal del artículo 1.401 del Código Civil, es necesario que el hecho que la motiva resulte de documentación auténtica que en el presente caso está perfectamente acreditada por las premisas particulares del Libro de Familia y escritura de elevación a público del documento privado, a partir de cuyo momento tendrá éste fecha fehaciente.

E. F. C.