

# 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 CABALEIRO

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD

10. INEXACTITUD REGISTRAL.—LA OMISIÓN DE UN DERECHO ENCAJA DENTRO DE LA INEXACTITUD A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 40 DE LA LEY, POR LO QUE HASTA QUE INSTE SU INSCRIPCIÓN EL TITULAR QUE NO LE TENGA INSCRITO, MEDIANTE LA NUEVA PRESENTACIÓN DEL TÍTULO, PARA QUE UNA VEZ CALIFICADO EN CUANTO A ESA PETICIÓN CONCRETA, SEA O BIEN INSCRITO, EN CUYO CASO DESAPARECE EL OBSTÁCULO SEÑALADO EN LA NOTA, O BIEN SE ENTIENDA QUE NO CABE LA INSCRIPCIÓN DE LA CLÁUSULA OMITIDA, EN CUYO SUPUESTO PODRÁ INTERPONERSE EL CORRESPONDIENTE RECURSO GUBERNATIVO.

*Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 1975 (B. O. del E. de 10 de febrero).*

El 17 de abril de 1966, doña Rosario Reillo Amores—viuda de don Santiago Felipe Olivares Sepúlveda, fallecido el 10 de marzo del mismo año—y los hijos de ambos, doña Dolores, don Manuel Antonio y don Santiago Olivares Reillo, otorgaron ante el Notario, que entonces era de Campo de Criptana, don Teodoro Alía Nombela, escritura pública de aprobación y protocolización de participación, donación y renuncia de

cuota vidual, figurando entre otras fincas donadas por la recurrente una a favor del hijo, don Manuel Olivares Reillo, descrita como casa en la calle de Calvo Sotelo, número 11, sita en Campo de Criptana, de 335 metros cuadrados, que linda: derecha, entrando, y espalda, con doña Elpidia Varela, y por la izquierda, con otra del mismo caudal; inscrita en el tomo 409, folio 176, finca número 3.367, inscripción 14; que la donación se hace «con la condición de no poder vender los bienes donados los donatarios, mientras viva la madre donante sin su consentimiento y poder hacerlo ella si lo estima conveniente; que las donaciones y la cláusula anterior fueron aceptadas por los hijos del donatario, omitiéndose en la inscripción del citado documento en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan—ignorándose a qué pudo ser debido—la disposición de la cláusula anterior que dice «y poder hacerlo ella si lo estima conveniente»; que doña Rosario Reillo Amores, haciendo uso de la facultad que se había reservado en la mencionada escritura de participación, vendió a su hijo don Santiago Olivares Reillo en escritura pública, otorgada ante el mismo Notario que autorizó la primera, y con fecha de 11 de julio de 1973, la casa número 11 de la calle de Calvo Sotelo ya señalada.

Presentada en el Registro primera copia de la escritura de compra-venta mencionada fue calificada con nota de tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de aparecer inscrita la finca a favor de don Manuel Antonio Olivares Reillo, con la condición de no poderla vender durante la vida de la donante doña Rosario Reillo Amores, sin su consentimiento expreso, en el tomo 409 del archivo, libro 102, folio 176, finca 3.367, inscripción 14.»

Doña Rosario Reillo Amores interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que hay un error material de omisión padecido por el Registrador de la Propiedad de Alcázar de San Juan al extender la inscripción 14 de la donación hecha a favor de don Manuel Antonio Olivares Reillo por la recurrente, inscripción en la que se omitieron las palabras «y poder hacerlo ella si lo estima conveniente» que figuran en la parte dispositiva del título presentado y que tenía a la vista el Registrador cuando la extendió; que el error material de omitir unas palabras en una inscripción, del que es únicamente responsable el funcionario que la practicó, a pesar de tener a la vista el título auténtico, en el que constaba íntegramente y sin la menor duda la condición y la voluntad de la donante, en ninguna forma puede perjudicar a ésta, resultando obligada la subsanación o rectificación del error por el funcionario causante; que el desacuerdo existente entre el Registro y la realidad jurídica causado por el error material de omisión de unas palabras constituye defecto subsanable mediante la exhibición del título correspondiente, procediendo la rectificación del asiento por el funcionario causante del error.

El Registrador informó: Que la nota denegatoria es debida a que el Registro proclama como titular dominical de la finca a don Manuel Antonio Olivares Reillo, aunque afecta con la condición de no poderla vender durante la vida de la donante doña Rosario Reillo, sin su consentimiento expreso, siendo la disponente persona distinta de la que declara el Registro como titular del dominio, considerando el defecto como insubsanable; que la referida inscripción 14 de la escritura de partición y donación otorgada el 17 de abril de 1966 sólo expresa «con la condición de no poderla vender durante la vida de la donante sin su consentimiento expreso», no constando la frase siguiente «y poder hacerlo ella si lo estima conveniente», que aparece en la escritura; que la recurrente aporta para acreditar el error del Registro una copia autorizada de la escritura de participación y donación indicada; que en el supuesto presente, el Registrador debe tener en cuenta la inscripción 14 de la finca registral 3.367, que es la última vigente de dominio de la finca vendida por

doña Rosario Reillo en la escritura de 11 de julio de 1973, la cual proclama como único titular a don Manuel Antonio Olivares Reillo, si bien con la condición de no poderla vender sin el consentimiento expreso de la citada doña Rosario; que el hecho de que el Registro publique como titular dominical al citado don Manuel Antonio, impone que la inscripción de la venta sea denegada, por imperativo del párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y considera la falta como insubsanable, ya que aunque se alegue que la referida inscripción 14 contiene el error de omisión de no reflejar la facultad de vender reservada a su favor por la donante y recurrente doña Rosario Reillo, ello no permite que dicha inscripción deje de producir todos sus efectos, por estar bajo de salvaguardia de los Tribunales, mientras no se declare tal inexactitud en los términos fijados por la referida Ley (párrafo tercero del artículo 1.º); que las alegaciones de la recurrente declaran la existencia de una inexactitud registral que se da por probada, no mediante el título inscrito, sino en virtud de otra copia notarial del mismo; que los derechos que proclama a favor de don Manuel Antonio Olivares Reillo la indicada inscripción 14 están bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos fijados por la Ley Hipotecaria (artículo 1.º, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria); que el pretendido error invocado por la recurrente como existente en la reseñada inscripción 14 de la finca 3.367, que obstaculiza la inscripción del título de compraventa calificado, no puede ser subsanado mediante un recurso gubernativo, sino por los medios señalados en el título VII de la Ley Hipotecaria y preceptos concordantes, tanto de ella como de su Reglamento, según tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de fecha de 11 de noviembre de 1970; que asimismo la Resolución de fecha 4 de junio de 1924 tiene declarado no ser procedimiento adecuado al recurso gubernativo para impugnar un asiento, sino el de rectificación, promovido por los interesados, cuando existan errores de concepto, o en un juicio declarativo si la inscripción adoleciera de un vicio de nulidad.

El Notario autorizante de la escritura de compraventa calificada informó: «Que la misma fue otorgada por la recurrente tomando como base lo convenido en la escritura de donación entre ella y sus tres hijos, sin la menor sospecha del error del Registro, y por consiguiente con presumible buena fe por parte de todos; que en esta escritura de donación y participación se contiene una estipulación válida que únicamente puede quedar sin efecto, o por acuerdo de los interesados o por resolución judicial, pero no por simple error de omisión del asiento en el Registro; que el artículo 65 de la Ley Hipotecaria que distingue los defectos subsanables e insubsanables, en su último párrafo, deja en cierto modo al criterio del Registrador la distinción de los defectos o faltas diciendo que atenderá «a los asientos del Registro con él relacionados»; que resulta evidente que a la vista solamente de la inscripción 14 del Registro pudo considerarlo como insubsanable, pero como en el título de la compraventa se copia íntegra la estipulación de la donación de la que derivan sus facultades de vender, y además los interesados presentaron la copia autorizada de la escritura de donación en la que prestó su asentimiento el hijo Manuel Antonio, que podía ser el perjudicado, lo que prueba que se trata solamente de una inexactitud del asiento al que son extraños los interesados, debe estimarse que el Registrador debió considerarlo como defecto subsanable para dar a los interesados la posibilidad de conseguir la rectificación de la omisión por el procedimiento del título VII de la Ley Hipotecaria.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por entender que este funcionario, al comprobar la autenticidad de la escritura de donación en la que el titular inscrito—el donatario—aparece como

aceptante en el mismo título de la donación y de la condición, debió inscribir la citada cláusula o derecho a favor de la recurrente, puesto que no existe error material o de concepto, sino simplemente la omisión de un derecho a favor de la donante del que el título inscrito a favor del donatario trae causa, y para ello basta con que el titular del derecho inste su inscripción.

Vistos los artículos 18, 20, 40 y 216 de la Ley Hipotecaria, 98, 117 y 434 del Reglamento para su ejecución y 233 del Reglamento Notarial de 2 de junio de 1944.

Considerando que en la escritura de 17 de abril de 1966, de «aprobación y protocolización de partición, donación y renuncia de la viuda a su cuota», se contiene en la cláusula tercera de sus disposiciones una ampliación que no figuraba en el cuaderno particional a protocolizar, y que consistía en el reconocimiento por todos los interesados de la facultad de poder vender libremente la viuda los bienes que ella había donado, facultad que no resulta de los libros registrales, tras la inscripción de la mencionada escritura, por lo que, como indica el Registrador, que al calificar de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha de tener en cuenta los obstáculos del Registro, no puede procederse a la inscripción de la escritura de compraventa en cuanto que no aparece previamente inscrito el derecho que la interesada se reservó.

Considerando que es de advertir la incongruencia señalada por el funcionario calificador de no recurrirse contra la nota de calificación, sino que se pretende con este recurso el obtener la declaración de que se rectifique un asiento registral, fundándose en la anterior escritura de donación, que no ha sido ahora presentada en el Registro, sino acompañada al escrito de interposición del recurso, por lo que incluso de acuerdo con el artículo 117 del Reglamento Hipotecario habría que rechazar además la petición de estar basada en documento no presentado en tiempo y forma, y no calificado por el Registrador en cuanto al punto concreto discutido.

Considerando que aun cuando con lo anteriormente expuesto quedaría terminado el examen del recurso, las circunstancias especiales que presenta el expediente, unido al principio general de lograr la máxima eficacia administrativa que inspira nuestro ordenamiento general basado en los principios de economía y celeridad que deben presidir toda actuación, hace aconsejable examinar las cuestiones discutidas para tratar de lograr su resolución, si es posible sin necesidad de plantear nuevos expedientes o recursos.

Considerando que cualquiera que haya podido ser el origen de la omisión padecida en el asiento registral—bien por no constar en el título presentado en su día a inscribir, o bien en el propio asiento por no haberlo transcrito del título, o incluso, lo que parece menos probable, que se inscribiera el documento salvo la parte final de esa cláusula concreta, dado que entonces constaría la denegación al margen del asiento de presentación, tal como prescribe el artículo 434 del Reglamento Hipotecario—, es indudable que se ha producido una discordancia entre la realidad jurídica y la extrarregistral, que podrán ser puestas de acuerdo a través del medio idóneo correspondiente que, según los diversos supuestos, establece el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Considerando que, como ha puesto de relieve con acierto el auto presidencial, no ha habido en este caso un error de concepto—artículo 216 de la Ley Hipotecaria—, «sino simplemente la omisión de un derecho a favor de la donante» que encaja dentro de la inexactitud a que hace referencia el artículo 40 de la misma Ley en el párrafo a), originada por no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria—como sucede en este caso—, para lo que basta, de acuerdo con este mismo artículo, que inste su inscripción el titular del derecho que no lo

tenga inscrito, mediante la nueva presentación del título correspondiente —escritura de donación—, para que una vez calificado en cuanto a esa petición concreta, y con la independencia de criterio que a los Registradores les reconoce la legislación hipotecaria—artículo 18 de la Ley—, sea o bien inscrito, en cuyo caso desaparece el obstáculo señalado en la nota para la posterior inscripción de la compraventa realizada, o bien entienda que no cabe la inscripción de la cláusula omitida, en cuyo supuesto podía la interesada, de acuerdo con el artículo 112 del Reglamento Hipotecario, interponer el correspondiente recurso gubernativo.

Esta Dirección General ha acordado que procede:

Primero.—Confirmar la nota del Registrador.

Segundo.—Que la interesada puede presentar en el Registro de la Propiedad la escritura de 17 de abril de 1966, solicitando se rectifique el asiento y se complete mediante la inscripción de la parte omitida de la disposición tercera de la mencionada escritura, dejando siempre a salvo la libertad que para la calificación de este acto está reconocida legalmente al Registrador.