

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR008652

**RESOLUCIÓN de 11 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad accidental de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, por la que acuerda no inscribir una escritura de rectificación en la que se alega la ley aplicable al régimen económico-matrimonial.**

*(BOE de 5 de octubre de 2017)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Escritura de rectificación de asiento, en el que consta con carácter ganancial una vivienda, otorgada por quien en su día inscribió, de nacionalidad y residencia británicas, notificada al ex esposo.** Los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. En consecuencia, su rectificación exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o en su defecto, resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Esta doctrina presenta algunas matizaciones en el supuesto en el que se haya producido un error de los comprendidos en el artículo 212 de la Ley Hipotecaria respecto de los errores materiales o en artículo 216 que alude al error de concepto. Una segunda matización a la regla general expuesta consiste en la acreditación fehaciente de lo manifestado de forma que permita desvirtuar el contenido del título que motivó la inscripción vigente. Cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto mediante documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

**PRECEPTOS:**

Reglamento (UE) 2016/1103 (cooperación en competencia, ley aplicable, reconocimiento y ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales), arts. 1.2 h), 26, 28 y 70.

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), arts. 17 y 53.

Código Civil, arts. 7.1, 9, párr. 2.º y 3.º, 1.218, 1.219, 1.375 y 1.385.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.3.º, 38, 40, 217, 219 y 326.

Ley 20/2011 (Registro Civil), art. 60 y disp. final décima.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 93, 94 y 144.2.

En el recurso interpuesto por doña A. S. T. B. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad accidental de San Lorenzo de El Escorial número 3, doña Cristina Zabala Guadalupe, por la que acuerda no inscribir una escritura de rectificación en la que se alega la ley aplicable al régimen económico-matrimonial.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Villanueva de la Cañada, don José Luis Núñez Lagos Rogla, el día 17 de julio de 2012, número 1.097 de su protocolo, doña A. S. T. B. solicitaba la rectificación de un asiento de inscripción en base a que no había sido determinada la ley aplicable a su matrimonio correctamente figurando el bien adquirido por ella, tiempo atrás, como bien ganancial en el Registro de la Propiedad. La rectificación se notificó, según consta en diligencia, al ex esposo de la compareciente en un domicilio profesional.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura, acompañado del título rectificado, en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, dicho documento fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la precedente escritura de rectificación otorgada en Villanueva de la Cañada el 17 de julio de 2012 ante el Notario don José Luis Núñez Lagos Rogla, nº 1.097 de protocolo, junto con la escritura de compraventa que se rectifica otorgada en El Escorial el 23 de julio de 2004 ante el Notario don José Luis Núñez Lagos Rogla, nº 2.778 de protocolo, se suspende la inscripción solicitada por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: La referida escritura de rectificación junto con la citada escritura de compraventa que rectifica han sido presentadas el día 6 de abril de 2017 bajo la sienta número 1317 del Diario 37. Fundamentos de Derecho y defectos: Por cuanto consta en este Registro escrita la finca registral número 4.598 de Robledo de Chavela a favor de doña A. S. T. B., casada con don D. J. H., con carácter ganancial, en virtud de escritura de compraventa otorgada en El Escorial el 23 de julio de 2004 ante el Notario don José Luis Núñez Lagos Rogla, nº 2.778 de protocolo, que motivó la inscripción 9ª de dicha finca, en cuya escritura se manifestó por doña A. S. T. B., que estaba casada en régimen de gananciales con don D. J. H., y que compraba con carácter ganancial, por lo que se escribió con tal carácter en el Registro de la Propiedad, manifestándose ahora en la referida escritura de rectificación, en la que solo comparece doña A. S. T. B., que dicho bien no tiene tal carácter sino que tiene la consideración de bien privativo al regirse su matrimonio por la legislación inglesa, solicitándose la inscripción del bien con carácter privativo de la compareciente, obrando testimoniados en la escritura de rectificación Libro de Familia y certificado de matrimonio de la compareciente y su esposo del que resulta que al momento del matrimonio tenían fijada su residencia en Bristol, y dado que en la inscripción que se pretende rectificar el bien consta inscrito a favor de la compareciente doña A. S. T. B., casada con don D. J. H., con carácter ganancial, se estaría en un supuesto de defecto del título que motivó el asiento y dado que a través de dicho defecto el bien se escribió con carácter ganancial porque así se dijo por el adquirente debido a la naturaleza de dicha sociedad de gananciales, es necesario para poder practicar la rectificación el consentimiento del esposo de la compareciente que pretende rectificar la escritura, don D. J. H., o en su defecto, resolución judicial, de conformidad con los artículos 40.d), 217 y 219 de la Ley Hipotecaria y normas concordantes, Sentencias del Tribunal Supremo -Sala Primera- de 5 de mayo de 2000 y 15 de diciembre de 2005 entre otras, y Doctrina de la Dirección General de los Registros y Notariado en Resoluciones de 19 de junio de 2010 y 14 de mayo de 2013 entre otras. La presente nota de calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por 60 días hábiles a partir de la notificación conforme al artículo 323-1º de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación podrá (...) San Lorenzo de El Escorial a 17 de abril de 2017. La registradora accidental (firma ilegible) Fdo. Cristina Zabala Guadalupe».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta recayó en el registrador de la Propiedad de Madrid número 54, don Jesús María del Campo Ramírez, quien emitió nota el día 18 de mayo de 2017. En la misma, el registrador estuvo conforme con la anterior nota de calificación y añadió que, «independientemente de lo anterior, la documentación aportada no constituye documentación fehaciente que pruebe indebidamente el error producido, pues no resulta aprobado, en esos términos, ni la residencia habitual común después del matrimonio ni el régimen económico matrimonial el matrimonio al tiempo de la compra».

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña A. S. T. B. interpuso recurso el día 15 de junio de 2017 mediante escrito en el que manifiesta que es de nacionalidad española, divorciada, y que contrajo nupcias en Reino Unido con un ciudadano británico en 1987, habiendo residido y trabajado en dicho país tras su matrimonio durante más de veinte años; Que, en consecuencia, su matrimonio se rigió por el sistema patrimonial de los británicos, equivalente a separación de bienes en cuanto no existe régimen económico y no pactaron ningún acuerdo prenupcial, y Que fue con ocasión del divorcio de su esposo y la reclamación que le hizo de la mitad del inmueble en España cuando fue consciente del error, fácilmente constatable, en su opinión, con una serie de circunstancias y documentos que acompaña y califica de la siguiente forma: folder de documentos para probar el «domicile» en Reino Unido de más de cinco años; escritura original (subsanaada); escritura subsanaada pendiente de inscripción; mandato de compra del inmueble a la inmobiliaria; contrato de compraventa entre inmobiliaria y el antiguo propietario en nuestro nombre; factura de más de 800 euros por la rotura de agua; fotos del incendio, cuyo coste, según presupuestos adjuntos, sobrepasaba los 35.000 euros, y por los que el seguro dio 10.000 euros según carta que acompaña del seguro sobre el siniestro; certificado de discapacidad de un 71%; documentación respecto a la causa de que la casa se documentara a nombre de la recurrente, y documentación respecto a alguno de los pagos hechos porque la vivienda es de la recurrente, según afirma, y que su ex marido nunca se ha ofrecido a pagar la mitad de los gastos

que deben pagar los dueños del inmueble sabiendo como sabe que no son extraordinarios, sino fijos, y contacto del antiguo propietario del inmueble y del grupo inmobiliario. Ambas personas, al igual que el notario, pueden constatar la presencia, según indica la recurrente, de su esposo en la firma de la compraventa, por lo que considera que si «hubiera sido su intención tener el inmueble al 50%, dichas escrituras hubieran sido puestas a nombre de ambos».

V

La registradora emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7.1, 9, párrafos 2º y 3º, 1.218, 1.219, 1.375 y 1.385 del Código Civil; 17 y 53 de la Ley del Notariado; 60 y la disposición final décima de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, en redacción dada para la última disposición por la Ley 4/2017, de 28 de junio, de modificación de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; los artículos 1.2.h), 26, 28 y 70 del Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales; 1.3.º, 38, 40, 217, 219 y 326 de la Ley Hipotecaria; 93, 94 y 144.2 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2005, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 21 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero y 7 de mayo de 2012, 28 de enero y 14 de mayo de 2013, 7 de julio de 2015 y 13 de febrero de 2017, entre otras.

1. El recurso planteado se refiere a la negativa de la registradora a rectificar el asiento en el que figura inscrito con carácter ganancial una vivienda, dándose las siguientes circunstancias: que la escritura de compraventa fue otorgada en su día solo por la esposa cuya escritura de rectificación otorga únicamente ella misma, hoy divorciada y notificada a su ex esposo; que la recurrente alega que cuando contrajo matrimonio con su ex esposo, británico, era residente en Bristol (Inglaterra, Reino Unido), donde fijaron su residencia tras contraer matrimonio; que se dio cuenta del error al divorciarse y ser solicitada por ex esposo la mitad de la finca. Proporciona una documentación que no puede ser valorada, por no ser indubitada en los términos que tiene aceptados este Centro Directivo.

2. En efecto, es un principio básico en nuestro Derecho hipotecario, reiteradamente recordado por este Centro Directivo que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, la rectificación de los mismos exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o en su defecto, resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (vid. entre otras, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015).

3. Esta doctrina presenta algunas matizaciones en el supuesto en el que se haya producido un error de los comprendidos en el artículo 212 de la Ley Hipotecaria respecto de los errores materiales o en artículo 216 que alude al error de concepto, excepción que no cabe alegar en este supuesto ya que el registrador no cometió error alguno al inscribir el título de compraventa (vid., por todas, Resolución de 13 de febrero de 2017).

4. Una segunda matización a la regla general expuesta consiste en la acreditación fehaciente de lo manifestado de forma que permita desvirtuar el contenido del título que motivó la inscripción vigente.

Esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012 y 14 de mayo de 2013) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto mediante documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la



aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

5. Sin embargo, en el concreto supuesto planteado ni se ha probado documentalmente, en forma fehaciente, la ley aplicable a los efectos patrimoniales del matrimonio, ni el régimen económico vigente en el momento de la adquisición del bien, por lo que debe confirmarse la calificación recurrida sin que, por ello, la escritura otorgada sin el consentimiento expreso de ambos titulares registrales, pueda ser admitido como título apto para la rectificación del asiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de septiembre de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.