

puesto en el artículo 33 y siguientes de la Real Orden de 21 de octubre de 1922 para que puedan alegar lo conveniente quienes se consideren perjudicados por la mencionada solicitud.

Madrid, 9 de mayo de 1978.—El Subsecretario, Juan Antonio Ortega Díaz-Ambrona.

14858

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6 de dicha capital a inscribir una escritura de aclaración de otra de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos contra la negativa del Registrador de la Propiedad del número 6 de dicha capital a inscribir una escritura de aclaración de otra de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que 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 recurrente 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; que 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 Madariaga 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 vecino de Madrid, con domicilio en la calle de Ríos Rosas, 25; que 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; que 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 cotitular registral, conforme al artículo 95 del Reglamento Hipotecario, a doña María de los Remedios Morales Gómez como cónyuge del adquirente;

Resultando que, 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 y, conforme 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.»

Resultando que el Notario autorizante del instrumento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que se ha afirmado por la doctrina 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, afirmación que es congruente con el párrafo 1.º del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, que marca el límite de aplicación de la protección de los Tribunales que establece el párrafo 3.º del mismo artículo; 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 la norma del párrafo 9 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario confirma la naturaleza de nuestro sistema como Registro de títulos, sin que respecto del contenido natural pueda tomar iniciativas el Registrador, ni tan siquiera en cuanto a circunstancias personales no amparadas de autenticidad, respecto de las que toda modificación (añadir o quitar datos a las circunstancias) requiere un nuevo título, sin que baste el acuerdo de las partes, lo cual no quita que la inexactitud de los datos que configuran las circunstancias del titular pueda ser subsanada, bien subsanando el título, bien provocando el acceso al Registro del dato correspondiente amparado por la autenticidad que el sistema jurídico atribuye a la fe pública; que en apoyo de su tesis el recurrente cita las Resoluciones de 9 de marzo de 1917 y 19 de octubre de 1949; 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 al extenderse un asiento conforme al

artículo 95, 1.º, y cuando adquiriera uno de los cónyuges sin que haya declaración alguna sobre la procedencia del precio y se inscriba a nombre de ambos conjuntamente, sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal, se produce una incongruencia o disconformidad entre el título y el asiento; 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 9 de mayo de 1954, 29 de septiembre de 1967 y 17 de febrero de 1969;

Resultando que el Registrador informó: que el recurrente hace referencia al párrafo 1.º del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria que marca el límite de aplicación de la protección de los Tribunales que establece el párrafo 3.º, pero que literalmente el citado párrafo dice «que el Registro publica el derecho y su atribución a una persona», según lo cual, siendo los titulares el señor Castañeira, y doña Misericordia, esa titularidad queda protegida; 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 concede 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 registral, 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 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 las resoluciones citadas por el recurrente en apoyo de su tesis, a juicio del funcionario calificador, confirman su posición; que el artículo 69 de la Ley de Registro Civil dice exclusivamente que la inscripción hace fe del acto del matrimonio y de la fecha, hora y lugar en que se contrae, pero que no hace fe en cuanto a la subsistencia en un momento ulterior; que igualmente ha de precisarse que el artículo 78 dispone que la sentencia y resoluciones a que se refiere se inscribirán al margen de la inscripción de matrimonio, pero no que sean ineficaces si no se inscriben, y ello es así porque tales inscripciones no son constitutivas; que por otra parte la nota calificadora no pone en duda el hecho de la celebración del matrimonio ni niega la eficacia de la inscripción dentro de los límites legales ni niega los efectos de la certificación del Registro civil; 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; que en cuanto a las apreciaciones que hace el recurrente respecto a que el cumplimiento por el Registrador de lo dispuesto en el artículo 95, 1.º del Reglamento Hipotecario produce una incongruencia o disconformidad entre el título y el asiento, suponen una tesis que afecta más que a una materia jurídica hipotecaria a materia jurídico administrativa; de la

eficacia de los Reglamentos ilegales; que el funcionario calificador está obligado a cumplir los Reglamentos y que los actos que en aplicación de los mismos realice no pueden ser impugnados por causa de ilegalidad de la norma reglamentaria en vía del recurso gubernativo regulado en la legislación hipotecaria;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario;

Vistos los artículos 1.214 y 1.413 del Código Civil; 1.º, 9.º, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 51.8.º y 95-1.º del Reglamento para su ejecución; 2.º, 4.º, 6.º, 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 1892; 159-4.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;

Considerando 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;

Considerando 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 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.

Considerando 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—artículo 2 de la Ley de 8 de junio de 1957—, relativos al estado civil de las personas, y en el que la primera expresa como cónyuge del adquirente a alguien distinto de lo que la segunda publica;

Considerando 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 extinto 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;

Considerando 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.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 5 de mayo de 1978.—El Director general, José Luis Martínez Gil

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

14859

**RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Trujillo don Angel Peñalva Jiménez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a inscribir una escritura de segregación y compraventa.**

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Trujillo don Angel Peñalva Jiménez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a inscribir una escritura de segregación y compraventa, en virtud de apelación contra el auto dictado por parte del funcionario calificador.

Resultando que, por escritura autorizada por el Notario re-currente el 31 de marzo de 1977, los consortes don Alejandro García Mena y doña Pureza Cercas Martínez segregaron de una finca de su propiedad una parcela, que vendieron a don Tomás Riola Giraldo, constituyendo sobre la parcela segregada una servidumbre de paso en favor de la finca matriz;

Resultando que, presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de no describir el resto de la finca matriz después de la segregación efectuada o, al menos, como dice el artículo 47 del Reglamento Hipotecario "las modificaciones en la extensión y los linderos o lindero por donde se haya efectuado la segregación", circunstancias que adquieren especial relieve en este caso concreto al originarse como consecuencia de la segregación una servidumbre que afecta tanto a la finca de nueva formación como a la porción restante. No se toma anotación de suspensión por no solicitarse.»

Resultando que el Notario autorizante del instrumento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que la redacción de la nota es incongruente por cuanto comienza con la expresión «Denegada» y después califica el defecto de «subsanable», incumpliendo el preceptuado por los artículos 65 de la Ley Hipotecaria y 106 de su Reglamento, todo lo cual dificulta conocer con exactitud el alcance del defecto y su posible subsanación, al tener que interpretar que la negativa de inscripción se refiere de modo global e indiscriminado a la de todos y cada uno de los negocios jurídicos (segregación, compraventa y constitución de servidumbre) comprendidos en el título; que por otra parte no existe al pie del título calificado nota firmada por el Registrador que exprese la fecha de su presentación en el Registro ni tampoco consignación de los datos registrales correspondientes a su asiento de presentación, incumpliendo el preceptuado en los artículos 105 y 433 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 17 de la Ley Hipotecaria; que la referencia de la nota al artículo 47 del Reglamento Hipotecario no es apropiada, puesto que su mandato, va más bien dirigido a los Registradores que a los Notarios, y que hubiera sido más adecuada la referencia al artículo 50 del Reglamento; que el citado artículo 47 del Reglamento determina las dos clases de asiento que deben practicarse al respecto: el asiento principal de inscripción, para la porción segregada, frente al meramente accesorio, de nota marginal, para la porción restante; que esta nota marginal —a la que el funcionario calificador parece atribuir fuerza suficiente para producir la nulidad de un asiento registral principal— es considerada por la doctrina entre las de simple «oficina», no siéndole de obligada consignación alguna —de las circunstancias que según la Ley y el Reglamento debe contener la inscripción— (artículo 98 del Reglamento Hipotecario); que la denegación contenida en la nota deriva de una simple y literal interpretación apresurada del referido artículo 47, siendo así que las normas jurídicas deben interpretarse siguiendo el criterio que establece el artículo 3 del Código Civil, conforme al cual hubiera bastado con el examen cuidadoso de los datos consignados en el título para apreciar que se había observado suficientemente cuanto preceptuaba el precepto reglamentario citado, a saber: descripción de la finca matriz originaria, descripción de la porción segregada, lindero por donde se efectúa la segregación y modificación de la extensión de la finca matriz originaria; que de la redacción del artículo 47 del Reglamento no se deduce necesariamente que haya de consignarse imperativamente en forma expresa y numérica la modificación sufrida en su extensión por la finca matriz, sino que se admite también la forma implícita de expresión, aunque suficiente para apreciar la modificación, y en este sentido se pronuncia la resolución de 22 de marzo de 1973; que parece que la tesis del funcionario calificador es la de que, tanto la porción restante de la finca matriz como la servidumbre constituida, deben consignarse registralmente de forma necesaria a través de respectivos asientos principales de inscripción, tesis que es totalmente inadmisibles; y que el defecto alegado por el Registrador es de escasa entidad y trascendencia jurídica, no siendo tenido en cuenta normalmente en la práctica registral, contradiciendo incluso la habitual forma de actuación del calificador que, en casos análogos, procedió siempre a la inscripción sin obstáculo alguno;

Resultando que el Registrador informó que reconoce que la nota incurre en una incongruencia al comenzar su redacción con la expresión «Denegada», siendo así que el defecto se califica de subsanable, contradicción que se produce por un simple error material, meramente gramatical, que debe reducirse a