

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16308 *Resolución de 7 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Izaguirre Ugarte, notario de Alicante, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 1, don Perfecto Blanes Pérez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 20 de marzo de 2018 por el notario de Alicante, don Jesús María Izaguirre Ugarte, con el número 1008 de protocolo, don A. M. B. vendió a don H. M. y doña F. S. la finca registral número 91.424 del Registro de la Propiedad de Alicante número 1. En dicha escritura manifiesta que está «casado con Doña I. M., esposa A. M., en régimen legal de separación de bienes del derecho argelino vigente» y que, respecto de dicha finca, «(...) es dueño en pleno dominio, con carácter privativo, puesto que en el momento de la adquisición de la finca objeto de la presente, su régimen matrimonial era el mismo que ostenta en la actualidad y que es el legal de separación de bienes del derecho argelino vigente (...)».

En la nota registral informativa incorporada a la escritura constaba lo siguiente: «Titularidad: Don A. M. B., de nacionalidad de Argelia (...) casado con Doña I. M (...), régimen matrimonial de su país, titular conforme al régimen matrimonial que les sea aplicable del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de compraventa, según la inscripción 6.ª, de fecha 27 de Diciembre de 2012, al folio 56, del Libro 2386 Tomo 3314 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Alicante/ Alacant, ante don Augusto Pérez-Coca Crespo, con número de protocolo 2270, el 13 de noviembre de 2012».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada número 1994- Documento presentado el día 20/03/2018, Asiento: 2038 Diario: 131

Suspendida la inscripción de la precedente escritura de compraventa otorgada por el Notario de Alicante Don Jesús María Izaguirre Ugarte, el día 20 de marzo de 2018, número de protocolo 1.008, por el defecto subsanable que resulta de los siguientes

Hechos:

1. Mediante la escritura calificada don A. M. B. vende a don H. M. y doña F. S. la finca registral 91.424. Manifiesta -sin que lo corrobore la esposa doña I. M.-que "...es dueño en pleno dominio, con carácter privativo, puesto que en el momento de la adquisición de la finca objeto de la presente, su régimen matrimonial era el mismo que ostenta en la actualidad y que es el legal de separación de bienes del derecho argelino vigente."

2. De los Libros del Registro resulta que la finca se halla inscrita a su favor con arreglo al régimen económico matrimonial que le sea aplicable con arreglo al Derecho Argelino de su nacionalidad, manifestando, en su caso, que compraba “..para su sociedad de gananciales”.

3. Por ello, al no prestar su consentimiento la esposa, o ratificar la manifestación contenida ahora por su esposo, no puede accederse a la inscripción, en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

1. Artículo 37 del Código de Familia Argelino de 9 de Junio de 1984, que permite que los esposos puedan convenir, en el momento de contraer matrimonio o por acta posterior, la comunidad de bienes, sin perjuicio de que, a falta de pacto, rija el de separación de bienes.

2. El artículo 92 del Reglamento Hipotecario en el que se aplaza al momento de la enajenación posterior la acreditación del régimen económico matrimonial, según interpretación dada, entre otras, por la Resolución de la D.G.R.N. de fecha 2 de Abril de corriente año. (BOE 90 de 13 de abril).

3. Artículo 1218 del Código Civil, conforme al cual «Los documentos públicos hacen prueba, aún contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste. También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros.

4. Artículo 95 apartado 6.º del Reglamento Hipotecario “...No se consignará la confesión contraria a una aseveración o a otra confesión previamente registrada de la misma persona”.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta decisión (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Perfecto Blanes Pérez registrador/a de Registro Propiedad de Alicante 1 a día veinticinco de Abril del año dos mil dieciocho».

El día 15 de julio de 2018, el notario autorizante de la escritura calificada extendió en ella diligencia, con cita del artículo 153 del Reglamento Notarial, en la que expresaba lo siguiente:

«De este modo se pretende la práctica de una nueva inscripción del título primitivo, escritura de fecha trece de noviembre de dos mil doce, ante el Notario de Alicante, Don Augusto Pérez-Coca Crespo, número 2.270, al adolecer el mismo de una redacción ambigua e inexacta que resulta de la expresión en la comparecencia de que don A. M. B. se hallaba casado con sujeción al régimen económico de su nacionalidad argelina, y luego en la estipulación Primera que compraba para su sociedad de gananciales. A través de este medio habilitado por el artículo 219 in fine de la Ley Hipotecaria se cambiará la titularidad de don A. M. B. de tener carácter ganancial a tener carácter privativo. La legitimación del Notario autorizante para utilizar este medio resulta de la habilitación que el precepto citado establece cuando la inexactitud existe en el título primitivo y las partes consienten en el título nuevo. Así se hizo constar en el expositivo de la escritura al confirmar el carácter privativo del bien por razón de que el ahora vendedor, cuando adquirió lo hizo sujeto al régimen económico legal de su nacionalidad, que es el de separación de bienes. Eso se dijo en el acto del otorgamiento y lo aceptaron los comparecientes, y también se dijo que en la Nota Continua que nos remitió el Registro de la Propiedad figuraba a nombre de don A. M. B. casado con Doña I. M., con arreglo al régimen económico matrimonial de su país. Por ser ello cierto no se exigió prueba documental pública de la existencia de un régimen convencional. Tratándose de vendedor no residente y de los hechos percibidos en el momento del otorgamiento, el

Notario autorizante considera cumplido lo dispuesto en el artículo 219 de la Ley Hipotecaria y solicita una nueva inscripción del título primitivo y a continuación la de la escritura que motiva la presente».

Presentada nuevamente la escritura, con la referida diligencia, en el Registro de la Propiedad de Alicante número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada número 1994- Documento presentado el día 20/03/2018, Asiento: 2038 Diario: 131

Calificada nuevamente la precedente escritura otorgada por el Notario de Alicante, Don Jesús María Izaguirre Ugarte, el 20/03/2018, número de protocolo: 1008/2018, en unión de diligencia expedida por el citado Notario el día 15 de junio de 2018, y tras examinar los antecedentes de este Registro, el Registrador que suscribe, ha suspendido la inscripción de la compraventa por lo siguiente:

Examinado el documento que antecede, en unión de la citada diligencia subsanatoria de fecha 15 de junio último, extendido por el Notario autorizante, Don Jesús María Izaguirre Ugarte, por la que se pretende subsanar el título previo que sirvió de base a la inscripción en favor del ahora vendedor, se reitera la calificación llevada a cabo el día 25 de abril del año en curso, ya que la diligencia no desvanece el pretendido error del título que motivó la inscripción, sexta de la registral 91.424, máxime si tomamos en consideración que, al amparo del artículo 37 del Código de Familia Argelino de 9 de junio de 1984, modificado en 2005, cabe la posibilidad de que los cónyuges pacten el régimen de comunidad, conforme al cual será necesario el consentimiento de ambos esposos para la disposición de los bienes comunes.

Por último, se considera que el artículo 219 in fine de la Ley Hipotecaria, no es aplicable a este caso, pues en el mismo se exige intervención de las partes que otorgaron el título ambiguo o inexacto o que lo ordene la autoridad judicial.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Perfecto Blanes Pérez registrador/a de Registro Propiedad de Alicante 1 a día veintitrés de Julio del año dos mil dieciocho».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Izaguirre Ugarte, notario de Alicante, interpuso recurso el día 8 de agosto de 2018 por escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«1. Existe un error en el título previo del vendedor que luego se traslada al Registro de la Propiedad, dándose la circunstancia de que ni el Notario ni el Registrador son los que intervienen en el presente recurso.

Existe error en la escritura autorizada en Alicante el día 13 de noviembre de 2012, ante otro Notario, al identificar al comprador Don A. M. B., de nacionalidad argelina, como casado con sujeción al régimen económico matrimonial de su país, y establecer en la estipulación primera que compra para su sociedad de gananciales, cuando es sabido que el régimen económico matrimonial argelino es el de separación de bienes.

Es cierto que la expresión utilizada no incluye el adjetivo "legal", pero más determinante es que existir un régimen convencional no se hayan exigido las capitulaciones ni por el Notario ni por el Registrador, lo que lleva al Notario recurrente a concluir que ambos estaban pensando efectivamente en el régimen legal.

Y existe error en el Registro porque es quien la inscribe con carácter ganancial pero en la nota continua que se remite a la Notaría no se indica tal carácter, sino que consta:

“Don A. M. B., con nacionalidad de Argelia, con N.I.E. número (...), casado con D.ª I. M. con pasaporte (...) régimen económico matrimonial de su país, titular conforme al régimen económico matrimonial que les sea aplicable...”

Interrogado Don A. M. B. respecto de la discrepancia existente manifiesta que su régimen económico era el mismo antes y ahora, el legal de separación de bienes del derecho argelino vigente, y de ello se deja constancia en la exposición de la escritura de 20 de marzo de 2018. El Notario recurrente llegó a la convicción de que la discrepancia la debió resolver en su momento el Registro con el Notario autorizante de la escritura de 2012, sin considerar la posibilidad de que también estaba mal la nota continua de 2018. Ciertamente es que priman los términos de la inscripción registral pero la práctica nos lleva a confiar en la nota continua que remite el Registro a la Notaría.

2. Se considera aplicable el artículo 219 de la Ley Hipotecaria.

La diligencia de 15 de junio de 2018 se expidió para evitar la presentación del Recurso Gubernativo. Como se indica en la misma, la escritura de 2012 adolece de una redacción ambigua e inexacta, que se pretende subsanar con la diligencia aclaratoria que contiene el título nuevo, escritura de 2018.

El art. 219 de la Ley Hipotecaria permite rectificar errores de concepto mediante una nueva inscripción, y en base a los antecedentes expresados y a la aportación de un nuevo título, otorgado por la parte interesada, se entienden cumplidos los requisitos que dicho precepto establece, habilitando con ello el acceso de la escritura de 2018 al Registro de la Propiedad».

IV

El registrador de la Propiedad emitió su informe el día 10 de agosto de 2018 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 -apartados 1, 2 y 3-, 12 -apartado 1- y 1218 del Código Civil; 1, 18, 20, 38, 40, 211 y siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; 153 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 18 de julio de 1994, 28 de febrero de 1999 y 15 de diciembre de 2005, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 20 de agosto de 1982, 26 noviembre de 1992, 12 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 30 de mayo de 2003, 10 de septiembre y 29 de diciembre de 2004, 2 y 18 de febrero, 13 de septiembre y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero, 28 de noviembre y 19 de diciembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo de 2008, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 de enero, 29 de febrero y 3 de octubre de 2012, 28 de enero, 27 de febrero y 14 de mayo de 2013, 10 de enero de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 2 y 14 de marzo de 2016, 27 de febrero, 15 de marzo, 5 de mayo, 21 de julio, 11 de septiembre y 27 de octubre de 2017 y 24 de enero, 23 de febrero y 22 de marzo de 2018.

1. En la escritura de compraventa cuya calificación ha sido impugnada el vendedor, de nacionalidad argelina, manifiesta respecto del inmueble que «(...) es dueño en pleno dominio, con carácter privativo, puesto que en el momento de la adquisición de la finca objeto de la presente, su régimen matrimonial era el mismo que ostenta en la actualidad y que es el legal de separación de bienes del derecho argelino vigente (...)». En la nota registral informativa incorporada a la escritura consta que dicho señor, casado con la indicada señora, con «régimen matrimonial de su país» es «titular conforme al régimen

matrimonial que les sea aplicable del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de compraventa, según la inscripción 6.^a, de fecha 27 de Diciembre de 2012».

El registrador suspende la inscripción porque, según expresa en una primera calificación de 25 de abril de 2018, la finca se halla inscrita a favor del vendedor con arreglo al régimen económico matrimonial que le sea aplicable con arreglo al Derecho argelino de su nacionalidad, manifestando que compraba «(...) para su sociedad de gananciales». Por ello, entiende que, al no prestar su consentimiento la esposa o ratificar la manifestación realizada ahora por su esposo, no puede accederse a la inscripción, toda vez que la ley argelina permite que los esposos puedan convenir la comunidad de bienes, sin perjuicio de que, a falta de pacto, rija el de separación de bienes.

En diligencia extendida el día 15 de julio de 2018 por el notario autorizante de la escritura calificada, con cita del artículo 153 del Reglamento Notarial, se deja constancia del error existente en la redacción de la escritura por la que el ahora vendedor compró la finca, toda vez que al expresarse que se hallaba casado con sujeción al régimen económico de su nacionalidad argelina, se refería al régimen de separación de bienes, aunque en la estipulación primera se expresó que compraba para su sociedad de gananciales; y, por ello, solicita conforme al artículo 219 «in fine» de la Ley Hipotecaria que se rectifique en los asientos registrales la titularidad del vendedor de tener carácter ganancial a tener carácter privativo.

El registrador, en su calificación de 23 de julio de 2018, reitera la suspensión de la inscripción por entender que la referida diligencia no desvanece el pretendido error del título que motivó la inscripción, máxime si se tiene en cuenta que, al amparo del artículo 37 del Código de Familia Argelino de 9 de junio de 1984, cabe la posibilidad de que los cónyuges pacten el régimen de comunidad, conforme al cual será necesario el consentimiento de ambos esposos para la disposición de los bienes comunes. Y añade que el artículo 219 «in fine» de la Ley Hipotecaria no es aplicable a este caso, pues en el mismo se exige intervención de las partes que otorgaron el título ambiguo o inexacto o que lo ordene la autoridad judicial.

El notario recurrente alega que existe un error en el título previo del vendedor que luego se traslada al Registro de la Propiedad y que tal error puede rectificarse, pues el citado artículo 219 de la Ley Hipotecaria permite rectificar errores de concepto mediante una nueva inscripción, y con base en los antecedentes expresados y a la aportación de un nuevo título, otorgado por la parte interesada, se entienden cumplidos los requisitos que dicho precepto establece.

2. Este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 15 de marzo y 11 de septiembre de 2017 y 23 de febrero y 22 de marzo de 2018) que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual 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).

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en el cual se contemplan diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII.

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas) el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como dispone el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

A la vista del citado artículo, debe entenderse que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial; y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria -en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional- afirmando que a «sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el

registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011 y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, entre otras) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos 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. En el supuesto del presente recurso, de la diligencia extendida por el notario en la misma escritura calificada resulta claramente que dicho notario recurrente considera que se ha producido un error de concepto al practicar la inscripción, pues la escritura de compraventa que provocó dicha inscripción adolecía de una redacción ambigua e inexacta por expresar en la comparecencia que el comprador se hallaba casado con sujeción al régimen económico de su nacionalidad argelina y luego, en la estipulación primera, que compraba para su sociedad de gananciales. Y, a su juicio, dicho error puede ahora rectificarse en la escritura calificada al manifestar el vendedor que, en el momento de la adquisición de la finca, su régimen matrimonial era el mismo que ostenta en la actualidad y que es el legal de separación de bienes del derecho argelino vigente.

Esta pretensión no puede ser acogida, pues en la escritura de compraventa que se pretende rectificar el comprador manifestó que adquiría para su sociedad de gananciales.

Los trascendentes efectos de la escritura pública y, en especial, la presunción de veracidad derivada de la aplicación de los artículos 1218 del Código Civil y 17 bis, apartado número 2, de la Ley del Notariado se despliegan desde su fecha, pero los efectos jurídicos que frente a terceros puedan tener las manifestaciones de las partes no pueden perjudicar la posición jurídica de aquéllos.

Precisamente por esta limitación de efectos frente a terceros, el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en su apartado d), no permite la rectificación del contenido del Registro, que es un efecto ya producido por un título anterior y en virtud de su propia presunción de veracidad, sin que conste el consentimiento de los interesados o la oportuna resolución judicial.

La rectificación de las circunstancias personales de los comparecientes afecta al régimen jurídico del bien adquirido, régimen publicado por el Registro de la Propiedad y amparado por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo».

Aunque, como ha quedado expuesto anteriormente, la rectificación del Registro se puede llevar a cabo mediante la acreditación fehaciente de lo manifestado de forma que permita desvirtuar el contenido del título que motivó la inscripción vigente, lo cierto es que en el presente caso no se ha probado documentalmente, en forma fehaciente, que el régimen económico vigente en el momento de la adquisición del bien fuera el legal supletorio en Argelia, de separación de bienes -que excluiría la posibilidad de que se hubiera adquirido con carácter «ganancial» o común de los cónyuges-. Por ello debe concluirse que la escritura otorgada sin el consentimiento expreso de ambos titulares registrales no puede ser admitida como título apto para la rectificación del asiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 7 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.