

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8860 *Resolución de 17 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Olmedo, por la que deniega la inscripción de un acta de rectificación de la de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria.*

En el recurso interpuesto por don Óscar Sayagués Manzano, Director general de Producción Agropecuaria e Infraestructuras Agrarias de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Olmedo, don Francisco Javier Serrano Fernández, por la que deniega la inscripción de un acta de rectificación de la de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria.

Hechos

I

Mediante acta de rectificación del acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria se solicitaba del Registro de la Propiedad la rectificación del error material invocado por la peticionaria, por lo que precedía modificar las Bases Definitivas de la Zona de Concentración Parcelaria de Ventosa de la Cuesta-Matapozuelos-Villalba de Adaja II, de modo que en la propietaria número 594 en la naturaleza familiar de los bienes, las parcelas número 68 del polígono 9 y número 122 del polígono 10 aportadas donde dice: 1 (ganancial) debe decir: 2 (privativa). Como consecuencia de lo anterior, modificaba de acuerdo con el artículo 44.2 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León, el Acuerdo de Concentración Parcelaria de Ventosa de la Cuesta-Matapozuelos-Villalba de Adaja II, de modo que en la propietaria número 594 en los documentos T-24 y T-29 en el carácter de los bienes: «donde dice: 52,3% Gananciales-47,7% Privativos; debe decir: 100% Privativos».

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Olmedo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Olmedo.
Asiento 1814 Diario 143.
Hechos.

I.–Bajo el asiento indicado se ha presentado en este Registro con fecha 28 de noviembre de 2018 el “Acta de Rectificación” de la de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria de Ventosa de la Cuesta, Matapozuelos y Villalba de Adaja, protocolizada por la notario de Olmedo, doña Araceli Merino del Villar el día 28 de noviembre de 2018, con el número 788 de su protocolo.

Fundamentos de Derecho.

Primero.–Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del

Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce en numerosas sentencias judiciales, pudiéndose citar a título de ejemplo las del Tribunal Supremo de 4 y 28 de junio de 2013 y la del Tribunal Constitucional STC 207/1999, de 11 de noviembre de 1999, en que se declara que “la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad comporta, asimismo, un juicio de legalidad, atinente no sólo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el art. 18 de la Ley Hipotecaria, a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Tratándose de documentos administrativos la calificación se extiende además, según el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, “a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido”, “a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento”, “a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro”. Como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 25 de junio de 2005, si se compara el artículo 99 con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en los documentos administrativos al Registrador le compete el control sobre los trámites e incidencias esenciales del procedimiento o expediente.

Segundo.—Según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, “para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. Según el artículo 105 del Reglamento, podrá suspenderse en vez de denegarse la inscripción en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento”.

Tercero.—En la presente acta de rectificación de la de reorganización de la propiedad se modifica la titularidad resultante del acuerdo de aprobación de dicha reorganización, en el sentido de variar el carácter ganancial de una cuota indivisa de la finca, que pasa a ser privativa (con lo que el cónyuge del nuevo propietario exclusivo deja de ser dueño).

Con independencia del procedimiento administrativo seguido para acordar este cambio de carácter, lo cierto es que se presenta en este Registro de la Propiedad después de haberse practicado el día 27 de mayo de 2014 la inscripción conforme al acuerdo inicial, sin que conste que el titular registral afectado haya prestado su consentimiento en escritura pública ni demandado a este efecto en juicio declarativo ordinario.

Cuarto.—El defecto señalado no se enerva por el artículo 44.2 de la Ley de Concentración Parcelaria de Castilla y León, que se refiere a la adopción del Acuerdo de Concentración, no a su modificación después de estar inscrita ya el acta basada en un acuerdo anterior.

Además, una Ley autonómica no podría exceptuar el principio de tracto sucesivo, pues la ordenación de los registros públicos es de competencia exclusiva del Estado conforme al artículo 149,8 de la Constitución, y son principios básicos del de la Propiedad no sólo el de tracto sucesivo antes citado, sino también el de que “los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley” (artículo 1,3 de la Ley Hipotecaria).

Calificación.

Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, deniego la inscripción por el defecto insubsanable siguiente: No ser el acta presentada título adecuado para la modificación de la inscripción ya practicada a favor de un titular registral que sin constar que haya prestado su consentimiento en escritura pública, ni que dicha modificación se haya ordenado en sentencia firme dictada en su contra.

Medio de subsanación. El defecto es insubsanable en cuanto al título presentado por las razones expuestas.

No obstante, ese mismo título podría constituir medio adecuado para que el titular registral afectado consienta en escritura pública la modificación de la inscripción que se practicó a su favor, sin considerarse transmisión patrimonial a efectos del Impuesto.

Contra la presente nota de calificación: (...)

Olmedo a doce de diciembre del año dos mil dieciocho. El Registrador (firma ilegible), Fdo: Francisco Javier Serrano Fernández.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Óscar Sayagués Manzano, director general de Producción Agropecuaria e Infraestructuras Agrarias de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, interpuso recurso el día 22 de febrero de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

1.º (...)

3.º En cuanto al fondo del asunto y en síntesis, en los apartados siguientes se examina el defecto que han motivado la denegación de la inscripción solicitada en aplicación del art. 99 del Reglamento Hipotecario, que dispone: “Lo calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro”.

Con relación al defecto se expone por el Registro de la Propiedad de Olmedo, que el acta presentada no es título adecuado para la modificación de la inscripción ya practicada a favor de un titular registral ya que no consta que haya prestado su consentimiento en escritura pública, ni que dicha modificación se haya ordenado en sentencia firme dictada en su contra. Se trata este, de acuerdo con la fundamentación esgrimida, de un obstáculo que surge de la aplicación de las normas hipotecarias, en este sentido el artículo 40 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: (...)

Frente a esta argumentación ha de invocarse, en primer lugar, el texto legal que ampara el proceso concentrador y, como parte integrante del mismo, el referente a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos de propiedad resultantes de la nueva ordenación.

La Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León, aplicable por la disposición transitoria primera de la Ley 1/2014, de 19 de marzo. Agraria de Castilla y León, regula en sus artículos 57 a 59 la autorización del Acta de Reorganización de la Propiedad, donde se relacionarán y describirán las fincas resultantes de la concentración o fincas de reemplazo, con las circunstancias necesarias para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad. “La inscripción de los títulos de concentración –prescribe el artículo 59– en el Registro de la Propiedad se realizará de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 68 de la presente Ley”, que literalmente establece:

Las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes:

1.ª Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 35, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquéllas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. En la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que, por afectar a la finca de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto de los terceros hasta transcurridos noventa días naturales a contar desde el siguiente al en que se extendió el asiento de inscripción, en el que se hará constar esta circunstancia.

2.ª Los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos primeros de las fincas de reemplazo y de las situaciones jurídicas y derechos reales que afecten a la misma y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de concentración, conforme a las normas establecidas en la presente Ley, sin que puedan denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la inadecuación de la clase del procedimiento, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas.

En cuanto a los posteriores títulos relativos a dichas fincas o derechos, el Registrador ejercerá su función calificadora según las reglas ordinarias.

A mayor abundamiento de lo expuesto, la Administración cumplió con las obligaciones impuestas por los artículos 21 y 34 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de comunicar al Registrador de la Propiedad correspondiente los términos municipales afectados por el Decreto de concentración, a los efectos prevenidos en dichos preceptos.

4.º D.ª M. M. V. A. (prop. n.º 594) mediante escrito presentado el 6 de octubre de 2014, en la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, en Valladolid (...), pone de manifiesto el error en la propiedad adjudicada (finca n.º 33 del polígono 5 del término municipal de Ventosa de la Cuesta (Valladolid), alegando que las parcelas aportadas son de carácter privativo.

En apoyo a su pretensión aporta (...)

– Copia de escrituras de capitulaciones matrimoniales otorgada por D. J. M. A. y D.ª M. V. A. en Madrid, el 17 de diciembre de 1991, ante el Notario D. José Ignacio Fuentes López, con el n.º 3.665 de su protocolo. En la misma se indica que se modifican el régimen económico ganancial de su matrimonio por el de absoluta separación de bienes, que regirá en lo sucesivo.

Del examen de la documentación presentada por la interesada y del expediente de concentración parcelaria de la zona, se aprecia la existencia del error invocado por la peticionaria y se dicta la Resolución de 8 de febrero de 2018, de la Dirección General de Producción Agropecuaria e Infraestructuras Agrarias por la que se modifican las Bases Definitivas y el Acuerdo de concentración parcelaria de Ventosa de la Cuesta-Matapozuelos-Villalba de Adaja II (Valladolid) (...).

Una vez firme la citada Resolución, con fecha 13 de junio de 2018 se autorizó por el Director General de Producción Agropecuaria e Infraestructuras Agrarias el Acta de Rectificación de la Reorganización de la Propiedad de la zona de Concentración Parcelaria de Ventosa de la Cuesta-Matapozuelos-Villalba de Adaja II (Valladolid), que fue protocolizada por la Notaria de Olmedo, Doña Araceli Merino del Villar, el día 28 de noviembre de 2018, con el número 788 de orden de su protocolo, cuya inscripción ha sido denegada por el Registro de la Propiedad de Olmedo y contra su calificación se interpone el presente recurso.

5.º En el presente caso, como ya se ha mencionado anteriormente, el registrador realiza una interpretación restrictiva del artículo 40 apartado d) de la Ley Hipotecaria, pues califica de error insubsanable el no haber presentado, para llevar a cabo la

modificación de la inscripción, escritura pública de consentimiento o sentencia judicial firme, sin tener en cuenta al respecto los distintos pronunciamientos de la Dirección General de los Registros y del Notariado al respecto que avalan la existencia de una tercera vía, siempre y cuando la rectificación de errores o inexactitudes se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados.

En este sentido resulta muy ilustrativo citar la Resolución de 23 de abril de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en cuyo fundamento de derecho segundo se establece que:

“En relación con la rectificación del carácter ganancial con el que la vivienda aparece inscrita en el Registro, es regla básica en nuestro Derecho hipotecario 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). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. 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, 14 de mayo de 2013 y 2 de marzo de 2016), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, 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 (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). No puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución judicial, o, en su caso, sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente, pues, según la doctrina de esta Dirección General (fijada en Resoluciones como las de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 19 de junio de 2010, 7 de marzo de 2011, 16 de octubre de 2016 y 23 y 28 de febrero de 2018), cuando la rectificación de errores o inexactitudes 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 necesario acudir al procedimiento general de rectificación registral ni inexcusable la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, y bastará para llevar a cabo la rectificación la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido.”

Por lo tanto, y como ya se ha establecido anteriormente, la DGRN admite la posibilidad de rectificar siempre y cuando exista documentación que aclare el error producido (siempre y cuando esta documentación sea fehaciente).

6.º En el presente supuesto, por parte de la Administración se consignó erróneamente en el Boletín Individual de la Propiedad de D.ª M. V. A., la naturaleza familiar de los bienes en varias parcelas, trasladándose dicho error al Acuerdo de concentración parcelaria y al Acta de Reorganización de la propiedad. La posterior modificación efectuada mediante el procedimiento administrativo pertinente, se realizó mediante Resolución administrativa, estando avalada por escrituras de capitulaciones matrimoniales otorgada por D. J. M. A. y D.ª M. V. A. en Madrid, el 17 de diciembre de 1991, ante el Notario D. José Ignacio Fuentes López, con el n.º 3.665 de su protocolo.

A mayor abundamiento hay que indicar que mediante Orden de la Consejería de Agricultura y Ganadería de veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, se dispone en aplicación del artículo 71 de la Ley 14/1990 de 28 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León, que se realice la nueva concentración parcelaria de la zona de Matapozuelos-Villalba de Adaja II (Valladolid), fusionándose con la zona de Ventosa de la Cuesta II (Valladolid), mediante Orden la Consejería de Agricultura y Ganadería de fecha doce de Junio de dos mil, por lo que se comprueba que la documentación de la interesada y en la que apoya su pretensión es anterior al inicio de la concentración parcelaria.»

IV

De conformidad con el artículo 327.5.º de la Ley Hipotecaria, el registrador remitió a la notaria que protocolizó el acta, doña Araceli Merino del Villar, el escrito de recurso y los documentos que lo acompañaban (entre ellos, copia del título y de la nota de calificación), a fin de que pudiera realizar las alegaciones por escrito que estimase oportunas. La notaria realizó las siguientes alegaciones:

«1.º) Que el instrumento público reseñado en el encabezamiento de la presente, es un Acta de Protocolización de Acta de rectificación de la de reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria de Ventosa de la Cuesta, Matapozuelos y Villalba de Adaja, que a su vez había sido protocolizada por mí bajo el número 442/2013 de protocolo.

2.º) Que la protocolización del referido Acta de Rectificación fue interesada mediante oficio dirigido a mí por el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería de Valladolid, de la Junta de Castilla y León, entidad que me remitió el documento a protocolizar.

3.º) Que mi intervención profesional en relación con el instrumento público referido en el encabezamiento del presente escrito, consistió en protocolizar el Acta de Rectificación que me había sido remitida, sin haber intervenido en la redacción de dicho documento.»

V

El registrador suscribió informe el día 4 de marzo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 238 Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2004, 23 de abril, 6 de octubre y 29 de diciembre de 2005, 13 de enero de 2011, 6 de junio de 2015 y 6 de febrero de 2019.

1. El problema que se plantea en el presente recurso es el de si, inscrita una concentración parcelaria en la región de Castilla León y adjudicada cierta finca resultante a dos cónyuges en parte ganancial (52,3%) y en parte privativo (47,7%), puede rectificarse la inscripción practicada, de forma que se proceda a inscribir la finca a favor de uno de los cónyuges con carácter privativo en virtud de acta de protocolización de acta administrativa de rectificación de la reorganización de la propiedad extendida por advertirse que existe error material en el carácter del bien, según quedó acreditado administrativamente mediante la presentación de la escritura de capitulaciones matrimoniales correspondiente modificando su régimen económico-matrimonial.

El registrador deniega la inscripción al señalar que se presenta en este Registro de la Propiedad después de haberse practicado el día 27 de mayo de 2014 la inscripción conforme al acuerdo inicial, sin que conste que el titular registral afectado haya prestado su consentimiento en escritura pública ni demandado a este efecto en juicio declarativo ordinario.

2. Con carácter previo es preciso dilucidar si procede o no la inadmisión del recurso pues resulta que el escrito que lo contiene no venía acompañado de la oportuna documentación auténtica o de testimonio de la misma en los términos exigidos por el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Es afirmación constante de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 6 de febrero de 2019), que el artículo 327 de la Ley Hipotecaria establece que para la

interposición del recurso contra la calificación del registrador es necesario acompañar, junto al escrito de recurso, el título objeto de la calificación, original o por testimonio, requisito de una lógica aplastante, pues difícilmente puede confirmarse o revocarse aquella calificación si no es examinando el documento que la motivó.

En el expediente que da lugar a la presente, el registrador, ante la falta de aportación de dicha documentación junto al escrito de recurso (se acompañan meras fotocopias), ofició al interesado para que la aportara en el plazo de diez días a que se refiere el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, plazo que había expirado al tiempo de emisión de su informe.

De acuerdo con la previsión del citado artículo 327 de la Ley Hipotecaria procedería, de principio, la inadmisión del escrito de recurso. Lo que ocurre en el supuesto que da lugar a la presente es que el registrador se limitó a reclamar la documentación y a advertir de la existencia del plazo legal para verificar el trámite. Sin embargo, no se dio pleno cumplimiento de la previsión del citado artículo 68.1 de la Ley de procedimiento que dice así: «Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21».

La falta en el requerimiento de expresa advertencia de las graves consecuencias que habría de tener la falta de aportación de la documentación requerida impide tener por desistido al recurrente por lo que esta Dirección General considera preciso entrar a resolver el expediente.

3. También con carácter previo ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. En este sentido, se acompañan al escrito de recurso diversos documentos que no fueron debidamente presentados en el Registro en el momento de emitir el registrador su calificación por lo que de la misma forma que este no ha tenido tal información o documentación para analizar el caso, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación, a fin de procederse a una nueva calificación.

4. Centrándonos en el fondo del asunto, toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma 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).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (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 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), 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.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla 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.

5. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de defecto del título que hubiera motivado el asiento y que a diferencia de lo que ocurre con la rectificación de errores de concepto en el que se exige el consentimiento del registrador, en el caso de defecto del título, esta intervención no es necesaria, bastando el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

6. En base a lo señalado, no puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución judicial, o sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente.

Por otro lado, si lo que realmente se rectifica no es un error del Registro sino de la formalización de negocios que hayan accedido al mismo, será necesario para su reflejo tabular el consentimiento del titular registral pero también que tales rectificaciones sean eficaces por sí mismas y esa eficacia no puede admitirse si no es consentida por todos los que fueron parte en aquéllos (cfr. artículos 1091, 1256, 1257 y 1259 del Código Civil).

Ahora bien, 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 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con 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.

En este sentido, este Centro Directivo en Resolución de 4 de octubre de 2007 señaló que «la propia aseveración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de que la entidad “Euskal Medical Cosmetics, S.L.”, aparece en la base de datos de la Agencia con el mismo número que figura en la anotación de embargo cuya anotación se pretende, sirve de documentación fehaciente para acreditar el error en el NIF del asiento registral y para poder rectificar este».

7. En el presente expediente, como ha señalado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2011 y 6 de junio de 2015, incorporada la concentración al Registro, la inscripción está sujeta a los principios hipotecarios, sin más particularidades que las de la inscripción obligatoria y la de exigirse acompañar un plano cuando se altere el perímetro de la finca (cfr. artículo 238 del texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario aprobado por el Decreto 118/1973, de 12 de enero).

Por esta razón, la rectificación del error consistente en la modificación de la participación privativa y ganancial de los cónyuges por existir un defecto o error en el título que motivó el asiento, debe ajustarse a la regla general prevista en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, siendo preciso el consentimiento del cónyuge que por la rectificación de la inscripción pierde su derecho sobre la finca, o en su defecto, resolución judicial dirigida contra este último, y sin que sea suficiente un documento administrativo, aun cuando éste sea expedido por la misma autoridad que expidió el título cuya rectificación se pretende.

Del título presentado no resulta un consentimiento formal expreso del cónyuge del titular protegido por los pronunciamientos registrales, ni siquiera que haya sido oído en el procedimiento administrativo sin manifestar su oposición.

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

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, 17 de mayo de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.