

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15634 *Resolución de 9 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña Ñ. O. I. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 9 de octubre de 2024 por el notario de Madrid, don Luis Quiroga Gutiérrez, se otorgaba la adjudicación de la herencia causada por el fallecimiento de doña M. C. I. C. V. Intervénían en el otorgamiento sus dos hijas y herederas, doña H. y doña Ñ. O. I.

Interesa a los efectos de este expediente que una de las viviendas del inventario constaba en el Registro de la Propiedad inscrita a favor de la causante y de otra persona para su sociedad conyugal, por título de compra.

En la escritura constaba como título el de compraventa mediante escritura otorgada el día 16 de junio de 1981 ante el notario de Madrid, don Félix Ruiz Cámara y Ortún, y las intervinientes manifestaban que «por error en la escritura de compra la causante declaró estar casada con don R. O. A., cuando siempre fue soltera, según resulta de los certificados de defunción y últimas voluntades protocolizados».

En el testamento de la causante, incorporado a la escritura por testimonio, otorgado el día 19 de mayo de 2014 ante el notario de Madrid, don Jorge Sáez-Santurtún Prieto, manifestaba que era soltera; en el certificado de defunción del Registro Civil de Madrid, constaba que la causante era soltera; igualmente constaba su condición de soltera en el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad.

Mediante escritura autorizada el día 30 de enero de 2025 ante el mismo notario de Madrid, don Luis Quiroga Gutiérrez, se otorgaba subsanación de la anterior en la que se hacía constar lo siguiente: que mediante escritura otorgada el día 16 de junio de 1981 ante el notario de Madrid, don Félix Ruiz Cámara y Ortún, doña M. C. I. C. V. compró la finca registral 848; que en el otorgamiento de la escritura de compraventa, la causante declaró estar casada con don R. O. A., cuando en realidad estaba soltera; incorporaban una certificación negativa del Registro Civil de Madrid en la que se declaraba que durante el período comprendido entre los días 1 de enero de 1980 y 12 de junio de 2024 no figuraba en ese Registro inscripción de matrimonio de la misma, y subsanaban la escritura anterior a los efectos de dejar constancia de que estaba soltera la causante y la compra de la citada vivienda lo fue con el carácter de privativo.

II

Presentadas las referidas escrituras de herencia y subsanación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura autorizada el 09/10/2024 por Notario de Madrid Dona [sic] Luis Quiroga Gutiérrez, número de protocolo 2736/2024, –en unión de escritura de subsanación de fecha treinta de enero de dos mil veinticinco autorizada por el mismo Notario–. Dicho documento causó el día 02/12/2024 el asiento de presentación número 2840 del diario 2024.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Según el Registro la finca descrita bajo el epígrafe 4 aparece inscrita a favor de un titular cuya intervención no consta. Fundamentos de Derecho: No consta la intervención del titular registral o resolución judicial en su caso para el acto cuya inscripción se pretende, conforme a los principios de legitimación y tracto sucesivo.

Artículos 1, 38 y 20 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación negativa puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Sampa y Piñeiro registrador/a titular de Madrid 29 a día veinte de febrero del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Pinto número 1, doña Marina Riesco Gacho, quien, con fecha 14 de marzo de 2025, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29.

IV

Contra la anterior nota de calificación, doña Ñ. O. I. interpuso recurso el día 22 de abril de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primera. En fecha 12 de junio de 2024 falleció mi madre, Doña M. C. I. C. V. con D.N.I. número (...) en estado de soltera y habiendo otorgado testamento en el que también consta de forma expresa su estado civil de soltera, a favor de sus hijas; como herederas legales, que somos mi hermana H. y yo misma.

En fecha 9 de octubre de 2024 se otorgó escritura de aceptación de herencia en la que se testimoniaron diversos documentos oficiales en los que consta el estado de soltera que mi madre ostentó durante toda su vida. Así, tanto en el certificado de defunción, como en el certificado de últimas voluntades –ambos emitidos por los organismos competentes para determinar el estado civil de las personas– consta que el estado civil de mi madre era de soltera:

A) Certificado de inscripción de la defunción:

Inscripción principal de defunción.

Nº Asiento: 1718274785185.

Fecha Inscripción Registro Electrónico de Seguridad: (...)

Código personal del resisto individual del inscrito: (...)

Datos de identidad del/de la inscrito/a: (8-6) Nombre; M. C. (7-6) Primer apellido: I. (7-6) Segundo apellido: C. V., (8-6-1) Hijo/a de M. (8-6-2) y de C., sexo: mujer (4-1) Estado: soltero/a (8-1) Nacionalidad: España Tipo de documento acreditativo d»
Identidad: DNI. número: (...)

Asimismo, en el testamento también consta que el estado civil de mi difunta madre era de soltera: (...)

Toda esta documentación consta testimoniada en la escritura de aceptación de herencia (...)

Dentro de los bienes incluidos en la herencia se encuentra la vivienda habitual de mi madre, sita en (...) que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, al tomo 774, libro 16, folio 168, finca número 848. Dicha finca es la que está ocasionando los problemas de inscripción a favor nuestro como herederas únicas de mi madre, quien durante toda su vida fue soltera.

Sin embargo, en el momento de la adquisición de dicho inmueble, en fecha 16 de junio de 1981, en la escritura de compra otorgada ante el notario de Madrid, D. Félix Ruiz-Cámara Ortún, para su protocolo 1,254, desconocemos el motivo, pero probablemente por la vergüenza de ser madre soltera en dicha época, mi madre manifestó (pero sin acreditarlo) que estaba casada como nuestro padre D. R. O. A., quien no intervino en la citada escritura, en la que tampoco se hizo constar en la el régimen económico del supuesto matrimonio, solo se señaló que era casada: (...)

Sin embargo, como se acredita tanto con los certificados de defunción y de últimas voluntades, como se hace constar en el testamento y también en las demás escrituras de adquisición de los otros bienes incluidos en la herencia (todos ellos adquiridos con posterioridad a este inmueble) el estado civil de mi madre ha sido siempre soltera.

Pero es más así se atestigua también mediante certificado negativo de matrimonio emitido por el único organismo competente para acreditar el estado civil de las personas: el registro civil (...)

En este sentido, tanto el artículo 97 de la Ley del Registro Civil, como los artículos 363 y 364 de su Reglamento, que regulan la prueba de la vida, o de la vida y soltería, así como el especial expediente registral establecido para acreditar esos hechos, señalan que es competente para dejar constancia del estado civil el responsable del registro civil y es por ello por lo que se ha aportado el certificado negativo emitido por el registro civil de Madrid.

Dicho certificado se ha aportado al registro de la propiedad n.º 29 de Madrid, sin que se haya tenido en cuenta para dejar constancia de la soltería de nuestra madre, durante toda su vida, no solo en el momento de la adquisición de su vivienda y subsanar el error en la inscripción inicial de la titularidad de la vivienda, ya que mi madre aunque por error manifestase en la parte expositiva de la escritura que estaba casada con nuestro padre, ni se hizo constar el hipotético régimen económico del matrimonio ni en las cláusulas adquisitivas se hizo mención alguna a que se adquiría para el matrimonio ni mi padre intervino en dicha adquisición.

En estos momentos y desde el día 3 de abril la citada escritura de adquisición junto con la escritura de subsanación otorgada en fecha 30 de enero de este año ante el mismo notario ante el que se otorgó la escritura de aceptación de herencia, se encuentra en proceso de inscripción, de lo que se deja constancia a los efectos oportunos al igual que se acredita el fallecimiento de nuestro padre; igualmente en estado de soltero (por lo que igualmente se vuelve a dejar constancia con documento oficial de la inexistencia del matrimonio que se refirió erróneamente en la escritura de compra de la vivienda) como así consta en el certificado de defunción (...).

V

Mediante escrito, de fecha 5 de mayo de 2025, la registradora de la Propiedad interina de Madrid número 29, doña María Concepción Iborra Grau, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 217, 219 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2, 92, 96 y 97 de la Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil; 19 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 222, 749, 751 y 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 363 y 364 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1994 y 15 de diciembre de 2005; 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, 2 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 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 de marzo de 2016, 15 de marzo de 2017, 24 de enero de 2018 y 17 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública de 22 de noviembre de 2021 y 8 de marzo de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante escritura de fecha 9 de octubre de 2024, se otorga la adjudicación de la herencia causada por el fallecimiento de doña M. C. I. C. V.; intervienen en el otorgamiento sus dos hijas y herederas doña H. y doña Ñ. O. I.

– Una de las viviendas del inventario consta en el Registro de la Propiedad inscrita a favor de la causante y de otra persona para su sociedad conyugal, por título de compra.

– En la escritura consta como título el de compraventa mediante escritura otorgada el día 16 de junio de 1981, y las intervinientes manifiestan que «por error en la escritura de compra la causante declaró estar casada con don R. O. A., cuando siempre fue soltera, según resulta de los certificados de defunción y últimas voluntades protocolizados».

– En el testamento de la causante, de fecha 19 de mayo de 2014, manifiesta que es soltera; en el certificado de defunción del Registro Civil de Madrid, consta que la causante era soltera; igualmente consta su condición de soltera en el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad.

– Mediante escritura, de fecha 30 de enero de 2025, se otorga subsanación en la que se hace constar lo siguiente: que mediante escritura otorgada en Madrid el día 16 de junio de 1981, doña M. C. I. C. V. compró la finca registral 848; que en el otorgamiento de la escritura de compraventa, la causante declaró estar casada con don R. O. A., cuando en realidad estaba soltera; incorporan una certificación negativa del Registro Civil de Madrid en la que se declara que durante el período comprendido entre los días 1 de enero de 1980 y 12 de junio de 2024 no figura en ese Registro inscripción de matrimonio de la misma, y subsanan la escritura anterior a los efectos de dejar constancia de que estaba soltera la causante y la compra de la citada vivienda lo fue con el carácter de privativo.

El registrador señala de forma lacónica que la finca aparece inscrita a favor de un titular cuya intervención no consta, y, por tanto, no consta la intervención del titular registral o resolución judicial en su caso para el acto cuya inscripción se pretende, conforme a los principios de legitimación y tracto sucesivo.

La recurrente alega lo siguiente: que, en el momento de la adquisición de dicho inmueble, en fecha 16 de junio de 1981, en la escritura de compra manifestó que estaba casada con el padre de las herederas, quien no intervino en la citada escritura, en la que tampoco se hizo constar el régimen económico del supuesto matrimonio; solo se señaló que era casada; que se acredita con los certificados de defunción y «de últimas voluntades», así como se hace constar en el testamento y también en las demás escrituras de adquisición de los otros bienes incluidos en la herencia (todos ellos

adquiridos con posterioridad a este inmueble) que el estado civil de la causante ha sido siempre soltera; que se ha aportado el certificado negativo emitido por el Registro Civil de Madrid; que la causante no estaba casada con el padre de las herederas, ni se hizo constar el hipotético régimen económico del matrimonio ni en las cláusulas adquisitivas se hizo mención alguna a que se adquiriría para el matrimonio ni su padre intervino en dicha adquisición; acompañan además un certificado de defunción de su padre en el que consta ser soltero.

2. En cuanto al certificado de defunción del titular registral que acompaña al escrito de recurso, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021). En consecuencia, no será tenido en cuenta este documento para la resolución del expediente.

3. Se pretende por la recurrente el acceso al Registro de la escritura en la que se sostiene el carácter privativo de una finca por haber sido comprada en estado de soltera por la causante, cuando en el Registro consta adquirida para su sociedad conyugal. Se fundamenta en el error del Registro para lo que se pide la rectificación del mismo.

Esta Dirección General ha declarado de forma reiterada y constante que es principio básico del sistema registral español que la modificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Como ya se reflejó en la Resolución de 17 de enero de 2020 reiterada por muchas otras, toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativas a la rectificación del Registro parte del principio esencial según 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).

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.

La doctrina de este Centro Directivo exige para dispensar la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria que la rectificación se refiera a «hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes.

4. Como también se señaló en la citada Resolución de 17 de enero de 2020, la prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría, como condición necesaria, certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial). Dicha afirmación se matizó con el inciso «sin que ahora se prejuzgue su suficiencia dadas las

circunstancias concurrentes» dado que en el momento de dictarse la reiterada resolución no se pudieron tener en cuenta los documentos ahora presentados.

Y es que la rectificación del estado civil del causante afecta al régimen jurídico del bien adquirido, régimen publicado por el Registro de la Propiedad y amparado por el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «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».

Se presume en consecuencia en este supuesto que el bien inscrito pertenece a su titular para su sociedad conyugal, por tanto, en este caso, bajo el régimen jurídico de la sociedad de gananciales.

Ahora, según resulta de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, la causante aparece como soltera; en el testamento de fecha 19 de mayo de 2014 –posterior a la compraventa–, manifiesta que es soltera; y se presenta una certificación negativa del Registro Civil de Madrid en la que se declara que durante el período comprendido entre los días 1 de enero de 1980 y 12 de junio de 2024 no figura en ese Registro inscripción de matrimonio de la misma, aunque esto no es una acreditación determinante pues podría haber contraído matrimonio en otra localidad.

Pero tales certificaciones no son suficientes para proceder a la rectificación registral, ya que no puede obviarse el hecho de que la persona que figura en el Registro como esposo de la causante, ha aparecido como titular de la finca haciendo valer los derechos que le otorga el asiento extendido a su favor conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria antes citado.

Por lo que, vistas las citadas circunstancias, para acceder a la modificación del contenido del Registro de la Propiedad y del carácter de ganancial con que publica la titularidad del bien, es preciso contar con el consentimiento de la persona que ve afectada su posición jurídica por el pronunciamiento registral o sus herederos o causahabientes, o bien resolución judicial en la que esta hayan tenido la posibilidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento. También sería suficiente certificación de nacimiento en que no conste referencia al matrimonio de la persona, como ha quedado antes expuesto, o un acta de notoriedad donde junto a las acreditaciones que resultan del expediente, fueran citados quienes fueran acreditados como herederos o causahabientes del que aparece como cónyuge de la causante en el Registro.

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

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, 9 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.