

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5483 *Resolución de 26 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Tolosa n.º 1 a inscribir el legado de un derecho de habitación.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. C. B. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Tolosa número 1, doña María del Rosario García Jiménez, a inscribir el legado de un derecho de habitación.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 27 de junio de 205 por doña M. D. C. B., titular dominical de una mitad indivisa de la finca registral número 2.168 de Tolosa, se solicitó la inscripción del derecho de habitación que en su día legó doña D. B. O. a favor sus hijos, doña B., don J. I., y doña M. D. C. B., por el tiempo que permaneciesen solteros. La instancia se presentó en unión de la escritura autorizada el día 31 de agosto de 1988 por el notario de Tolosa, don Alfonso Rentería Arocena, con el número 1.899 de protocolo, relativa a la partición de la herencia de doña D. B. O.

II

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

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día uno de julio de dos mil veinticinco, bajo el asiento número 1.774, del Diario 2025, que corresponde a documento privado suscrito el día veintisiete de junio de dos mil veinticinco por Doña M. D. C. B. en unión de escritura autorizada el día treinta y uno de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, número mil ochocientos noventa y nueve de protocolo, ha resuelto suspender la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1.º Se presenta documento privado suscrito el día veintisiete de junio de dos mil veinticinco por Doña M. D. C. B. con DNI número (...), titular dominical de una mitad indivisa de la finca 2.168 de Tolosa, en unión de escritura de autorizada el día treinta y uno de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, número mil ochocientos noventa y nueve de protocolo, relativa a la partición de la herencia relativa a Doña D. B. O.

2.º En instancia privada se solicita que se inscriba la cláusula tercera del testamento autorizado por el Notario de Donostia San Sebastián, Don Calixto Doval Amarelle, el día ocho de junio de mil novecientos setenta y ocho, número mil quinientos treinta y cinco de protocolo, que se transcribe a continuación: "Tercera. Manifestó la testadora que es propietaria, entre otros bienes, de la titularidad dominical de la

finca 2168 de Tolosa, donde reside y es su deseo de que en tanto sus hijos, B., Don J. I., Doña M. D. permanezcan solteros, dicha vivienda con cuanto dentro de la misma se encierra en concepto de ajuar, ropa blanca, mobiliario, elementos artísticos y de decoración, etc., pueda servir de hogar familiar de los mismos, sin pago de renta, precio o merced alguna, con carácter vitalicio a dichos tres hermanos o al que de ellos quedare soltero. El derecho de habitación que por esta cláusula se lega quedará sin efecto alguno para aquellos que contraigan matrimonio”.

3.º En las inscripciones 5.^a y 6.^a constan asientos relativos a transmisiones de derechos de propiedad, resultando a fecha de hoy, titulares dominicales de la misma, los siguientes:

– Don J. I. C. B., con DNI número (...) titular de una quinta parte indivisa en dominio con carácter privativo y seis veinteavas partes indivisa en dominio para su sociedad de gananciales con Doña A. R. D., según resulta de las inscripciones 5.^a y 6.^a

– Doña M. D. C. B. con DNI número (...), es titular de una mitad indivisa en dominio de la finca con carácter privativo, por título de herencia testada y compraventa, según resulta de las inscripciones 4.^a

4.º Se suspende la pretendida inscripción por constar inscritos titulares registrales que no han prestado su consentimiento. El consentimiento formal es la autorización por el titular registral a la práctica de una inscripción que pueda perjudicarlo. Es independiente, no sólo del negocio obligacional, sino también del consentimiento material. Debe ser expreso.

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”. Tratándose de documentos judiciales la calificación se extenderá además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a “la competencia del Juzgado o Tribunal, y a “la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado”.

Segundo. El artículo 32 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 606 del Código civil. “Los títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”.

Tercero. Artículo 40 LH. La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento o del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Cuarto. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: principio de tracto sucesivo.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María del Rosario García Jiménez Registradora de Tolosa n.º 1 a día quince de Julio del año dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. C. B. interpuso recurso el día 26 de agosto de 2025 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Doña M. D. C. B. (...) ante V. I. comparece y como mejor proceda en Derecho, dice:

Que a mi letrado, J. E. A. (...), le fue notificada por correo electrónico el pasado 17 de julio de 2025:

“Notificación de calificación desfavorable’ del documento presentado el pasado 1 de Julio de 2.025, bajo el asiento 1.774, del Diario 2.025 que se corresponde con documento privado suscrito el día 27 de Junio de 2025, por Doña M. D. C. B. en unión con escritura autorizada el día 31 de agosto de 1988, número 1899 del protocolo”

Frente a ello, dentro del plazo concedido al efecto, un mes desde la fecha de notificación de la calificación, formulamos recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en base a las siguientes,

Alegaciones

Primera. Disconformidad con la descripción realizada en el hecho segundo del documento de calificación desfavorable, y disconformidad por tanto con los fundamentos jurídicos invocados al albor de los hechos declarados como probados previamente.

Según refiere el citado hecho segundo, transcribimos literalmente:

“2.º- En instancia privada se solicita que se inscriba la cláusula tercera del testamento autorizado por el Notario Donostia...”

Pues bien, dicho hecho segundo es del todo incorrecto toda vez que lo que se pretende no la inscripción de la cláusula tercera del testamento, sino la completa inscripción de la escritura otorgada en día 31 de agosto de 1988, número 1899 de protocolo, escritura que ciertamente da cumplimiento a las disposiciones testamentarias de la finada Doña D. B. O.

La citada escritura particional recoge expresamente la disposición testamentaria a que hace referencia este hecho segundo y por lo tanto, así fue asumida por todos los otorgantes de la meritada escritura, incluido Don J. I. C. B.

Por tanto, Don J. I. C. B., en su condición de otorgante de la meritada escritura, es titular registral que ya prestó su consentimiento en su momento, cuando suscribió la escritura de partición de herencia de su difunta madre; el consentimiento formal a la práctica de tal inscripción ya se produjo.

Razones ajenas a los otorgantes motivaron que tal inscripción no se produjera –error cometido por el registro al practicarse la inscripción de la escritura particional, escritura que se inscribió de forma incompleta–.

Segunda. En lo que respecta a Doña A. R. D., hemos de señalar que se trata de la esposa Don J. I. C. B., lo que acreditaremos en fase procedimental oportuna, y por lo tanto, perfecta conocedora de las condiciones en las que se produjo la adquisición de una cuota parte de la finca. No se trata de tercera ajena.

Ello determina que, según unánime jurisprudencia, no pueda considerarse a ésta como tercero, adquirente de buena fe, tercero ajeno a las condiciones en que adquiriría la finca-cuota parte de finca.

Su adquisición se produjo con pleno conocimiento de las circunstancias en que la venta se materializaba, sabiendo y conociendo que sus cuñadas, Doña M. D. y Doña B. C., ésta última ya fallecida, residían en la citada vivienda, haciendo uso de su derecho de habitación, en los términos y condiciones del testamento otorgado por Doña D. B. O. y de la escritura particional otorgada tras el fallecimiento de ésta, escritura en la que, entre otros, reiteramos, su esposo fue uno de los otorgantes.

Por lo expuesto,

Suplico de V.I. que teniendo por presentado este escrito y por hechas las manifestaciones en el mismo contenidas, se sirva admitirlo, estimando el recurso y procediendo por tanto a la subsanación del error en su día cometido por el Registro de la Propiedad número 1 de Tolosa, inscribiendo en su totalidad la escritura otorgada en fecha 31 de agosto de 1.988, número 1899 de protocolo.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 10 de septiembre de 2025 ratificándose en su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 19.bis, 20, 32, 38, 40 y 212 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98 y 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de octubre de 1976 y 7 de marzo de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de julio, 26 de septiembre y 10 de diciembre de 2024 y 9, 15 y 29 de enero de 2025, entre otras.

1. Mediante documento privado suscrito el día 27 de junio de 2025 por doña M. D. C. B., titular dominical de una mitad indivisa de la finca 2.168 de Tolosa, presentado en unión de escritura de herencia autorizada el día 31 de agosto de 1988 por el notario de Tolosa, don Alfonso Rentería Arocena, número 1.899 de protocolo, se solicitó la inscripción de un derecho de habitación previsto por la causante, doña D. B. O., en la cláusula tercera de su testamento, autorizado por el día 8 de junio de 1978 el notario de San Sebastián, don Calixto Doval Amarelle, número 1.535, que se transcribe a continuación: «Manifiesta la testadora que es propietaria, entre otros bienes, de una vivienda sita Tolosa (...) donde reside y es su deseo de que en tanto sus hijos, Doña B., Don J. I., Doña M. D. permanezcan solteros, dicha vivienda con cuanto dentro de la misma se encierra en concepto de ajuar, ropa blanca, mobiliario, elementos artísticos y de decoración, etc., pueda servir de hogar familiar de los mismos, sin pago de renta, precio o merced alguna, con carácter vitalicio a dichos tres hermanos o al que de ellos quedare soltero. El derecho de habitación que por esta cláusula se lega quedará sin efecto alguno para aquellos que contraigan matrimonio».

En la escritura de partición de herencia autorizada el día 31 de agosto de 1988 por el notario de Tolosa, don Alfonso Rentería Arocena, número 1.899 de su protocolo, y que causó la inscripción 4.ª de la finca 2.168 del Registro de la Propiedad Tolosa número 1, consta en el otorgamiento segundo, en relación con el citado legado, que: «De acuerdo con lo dispuesto en el testamento de su madre, pactan los comparecientes y representados que Doña B. y Doña M. D. C. B., mientras permanezcan solteras o cualquiera de ellas mientras permanezca en tal estado puedan usar en exclusiva de la vivienda de descrita en esta escritura, haciéndose cargo de los gastos de dicho piso».

Dicho derecho de uso o habitación no se hizo constar en el Registro cuando se inscribió la partición de la herencia de doña D. B. O.

La registradora exigió para su constancia el consentimiento expreso de los titulares registrales actuales (don J. I. C. B., su esposa, doña A. R. D., y doña M. D. C. B.), ya que en las inscripciones 5.ª y 6.ª de la finca 2.168 de Tolosa constan asientos relativos a transmisiones de derechos de propiedad posteriores a la inscripción cuya rectificación se pretende (inscripción 4.ª), habiéndose transmitido libre de cargas.

La recurrente sostiene que don J. I. C. B. ya prestó su consentimiento al intervenir en su momento en la escritura de partición de herencia de su difunta madre, y que doña A. R. D., siendo la esposa de don J. I. C. B., era perfecta concedora de las condiciones en las que se produjo la adquisición de una cuota de la finca.

2. Es doctrina registral reiterada de este Centro Directivo que la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de sus Resoluciones 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 se 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 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.

Así pues, los supuestos de error registral pueden venir motivados bien por la existencia de errores materiales, o bien por errores 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 en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el 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 señala 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, en los errores de concepto, 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.

3. En el presente caso, el derecho de habitación que doña D. B. O. ordenó en su testamento, aun habiéndose recogido en la escritura de partición de su herencia, no se hizo constar en el Registro en su momento por causas que se desconocen.

Actualmente los titulares registrales otorgaron la escritura de herencia que no se inscribió, al parecer correctamente. Pero una de las cuotas indivisas es ganancial por haber sido adquirida por compra y el cónyuge, que no firmó la referida escritura de herencia, no ha prestado su conformidad con la rectificación.

La recurrente manifiesta que dicho cónyuge era conocedor de la existencia del gravamen y que, por lo tanto, no es un tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Ha de señalarse que de conformidad con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria «la buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro». Esta presunción «*iuris tantum*», únicamente puede ser desvirtuada judicialmente en un procedimiento seguido contra quien se afirma que carece de buena fe.

En consecuencia, se trate o no de un error, la rectificación del Registro requiere en todo caso del consentimiento de los actuales titulares registrales, que debe ser expreso, o la pertinente declaración judicial firme recaída en un procedimiento contra ellos.

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

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

Madrid, 26 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.