

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6849 *Resolución de 19 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 32, de una instancia presentada en la que solicitaba la rectificación de la titularidad de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. N. contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 32, don José Luis Azuara Muslera, de una instancia presentada en la que solicitaba la rectificación de la titularidad de una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 3 de septiembre de 2025, don J. A. M. N., invocando su condición de heredero único de don A. M. C., solicitó la rectificación de la titularidad de la finca registral número 18.336 del Registro de la Propiedad de Madrid número 32 en cuanto a la mitad que consta inscrita a favor de don A. M. C. y doña F. T. B.

La citada registral figuraba inscrita, en cuanto a una mitad, a favor de don A. M. C. y doña F. T. B., en virtud de escritura de compra otorgada el día 7 de marzo de 1972 ante el notario de Madrid, don José González Palomino (inscripción 3.ª de fecha 4 de octubre de 1972), y en cuanto a la otra mitad, a favor de don A. M. C. en virtud de escritura de adjudicación en pago de gananciales otorgada el día 10 de abril de 1986 ante el notario de Madrid, don José Luis Pardo López.

II

Presentada el día 8 de septiembre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 32, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

Hechos y fundamentos jurídicos.

Calificado el precedente documento y examinados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe entiende que procede Suspender la práctica de la inscripción solicitada por los motivos que previa relación de los antecedentes de hecho se detallan en la siguiente nota extendida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden Social.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña M. N., J. A., el día ocho de septiembre del año dos mil veinticinco, bajo el asiento número 1965, del Diario 2025 y número de entrada 4231,

de fecha 03/09/2025, y ha resuelto no practicar los asientos solicitados por los siguientes motivos:

Antecedentes.

Don J. A. M. N., presenta un escrito solicitando la rectificación de la titularidad de la finca 18336 en cuanto a una mitad de la finca, que consta inscrita a favor de don A. M. C. y doña F. T. B.

En el Registro la finca está inscrita en cuanto a favor de A. M. C. y doña F. T. B. por escritura de compra de 7 de Marzo de 1972 ante el Notario de Madrid don José González Palomino, inscripción 3.^a de fecha 4 de octubre de 1972 y en cuanto a la otra mitad a favor de don A. M. C., en virtud de escritura de liquidaciones capitulaciones matrimoniales de diez de abril de mil novecientos ochenta y seis ante el Notario de Madrid don José Luis Pardo López.

Fundamentos de Derecho.

No se puede hacer la rectificación de la titularidad de la finca referida de conformidad con los siguientes artículos:

1. artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que para que pueda ser inscrita la rectificación deberá estar consignado en escritura pública, ejecutoria o documento autentico....

2. artículo 217 párrafo primero de la Ley Hipotecaria: 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 que lo ordene.

Por tanto, es necesario que comparezcan todos los interesados o sus causahabientes en documento público.

Contra esta calificación (...).

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Azuara Muslera registrador/a titular de Madrid treinta y dos a día diecisiete de septiembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. M. N. interpuso recurso el día 26 de septiembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que con fecha 17 de septiembre de 2025 me ha sido notificada calificación desfavorable del titular del Registro de la Propiedad de Madrid 32 a la solicitud de rectificación de la titularidad de la finca 18336, en cuanto que la inscripción de la misma figura no solo a favor de don A. M. C. a quien le fue adjudicada en la escritura de Liquidación de la sociedad conyugal, otorgada ante el Notario de Madrid D. José Luis Pardo López el 10 de abril de 1985 con el número 647 de su protocolo, sino también incomprensiblemente a nombre de Dña. F. T. B. según consta en la Nota simple registral (...).

En el Registro, desde el año 1972, la citada finca ya no existía como “mitad indivisa” sino que estaba inscrita en su totalidad a favor de D. A. M. C. y Dña. F. T. B., quienes la habían adquirido esa mitad indivisa de otro socio de D. A., ebanista como él, mediante escritura pública de compra de 7 de Marzo de 1972 ante el Notario de Madrid don José González Palomino, inscripción 3.^a de fecha 4 de octubre de 1972 y en esta situación continuó hasta la escritura de liquidaciones matrimoniales de 10 de abril de 1985 que se le adjudicó a Don A. M. C., el inmueble reseñado (...) Aquí no consta que solo se le adjudicase una “mitad indivisa” del mismo como parece que entendió el Sr. Registrador.

Que frente a la referida calificación desfavorable del Sr. Registrador de la Propiedad a la solicitud de rectificación de la titularidad de la finca 18336, en cuanto a que en dicha finca no debe mantenerse como titular Dña. F. T. B., ya que en la liquidación de la sociedad de gananciales este inmueble, formaba parte de esta sociedad y se le adjudicó D. A. M. C. en su totalidad y no como figura en la Nota simple registral, por lo que mediante el presente escrito interpongo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en base a los siguientes.

Hechos.

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad del Registro de Madrid 32 manifiesta que no se puede hacer la rectificación de la titularidad de la finca referida de conformidad con los siguientes artículos:

1. artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que para que pueda ser inscrita la rectificación deberá estar consignado en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico.

2. artículo 217 párrafo primero de la Ley Hipotecaria: los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones 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 que lo ordene”. En la escritura pública de la liquidación de la sociedad conyugal, este inmueble se le adjudicó a D. A. M. C. en su totalidad y ninguna parte del mismo a Dña. F. T. B., como erróneamente hizo constar en el Registro y esta adjudicación si constaba en Escritura pública y, por tanto, debió corregirse el error en el Registro, tan pronto se le puso de manifiesto.

Segundo. Considera la parte recurrente, que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, no ha tenido en cuenta que el artículo 217 párrafo primero de la Ley Hipotecaria, citado por el mismo en su resolución, contempla la posibilidad de modificar la titularidad de la finca, cuando se observe que ha existido un error de concepto, cometido en la última inscripción registral, lo cual resulte evidente de la Escritura pública de Liquidación de la sociedad conyugal otorgada por D. A. M. C. y Dña. F. T. B., el 10 de abril de 1985 ante el Notario de Madrid D. José Luis Pardo López con el número 647 de su protocolo, cuando en esta escritura al realizar el Inventario y Avalúo de todos los bienes de la sociedad conyugal, se le adjudicó en pago a la doña F. T. B. los reseñado con los números 1 Local de vivienda (...), número 2 (...) y el número 3 (...).

Asimismo, en pago a don A. M. C., los reseñados con los números 4 Local de negocio (...) y número 5 Parcela de terreno de ochocientos veintiséis metros cuadrados aproximadamente. y vivienda unifamiliar edificada sobre la misma en (...).

Tercero. En la liquidación de la sociedad conyugal, de un valor de 9.000.000 de pesetas se adjudicaron en pago de sus respectivos derechos la suma de 4.500.000 Ptas. cada uno de ellos y, en la misma escritura, los cónyuges se dieron por pagados con los bienes adjudicados, a cuantos derechos les correspondan en la sociedad legal de gananciales que han dejado extinguida y liquidada, y hacen constar que nada tienen que reclamarse como consecuencia de las operaciones que anteceden, que ratifican y otorga en todas sus partes y completando en lo pertinente la distribución de los bienes que han

formalizado y que reconocen como bienes propios de cada uno los que en los registros públicos o en sus títulos o documentos de adquisición, aparezcan a nombre de cada uno de ellos y en su defecto será la posesión la que determine la pertenencia del bien a cada uno de los cónyuges. La posesión del inmueble ha sido pacífica y en la adjudicación de este inmueble no consta que se le adjudicase una parte del mismo a Dña. F. y otra a D. A., por cuanto se habría hecho constar en la escritura que solo se le adjudica la mitad del inmueble, cosa absurda si estamos hablando de liquidar la sociedad conyugal y este Local no existía mitad indivisa alguna sino toda la propiedad a nombre de la sociedad de gananciales.

Cuarto. El recurrente entiende que en la citada escritura pública de la liquidación de la sociedad conyugal se produjo un error manifiesto en el punto 4 al rotular el Notario como mitad indivisa a la finca denominada Local de negocio. Es absurdo escribir "mitad indivisa" de una finca propiedad de los cónyuges en su totalidad y este error del Notario no debió pasar inadvertido al Sr. Registrador y menos aún que el mismo cometiese otro error mayor al incluir a Dña. F. como parte integrante del mismo, cuando en la escritura de 10 de abril de 1985 tenía por objeto que la sociedad de gananciales quedase extinguida y liquidada y no se produciría tal extinción si de este local se quedase una parte a nombre de Dña. F. en perjuicio de D. A., máxime si tenemos en cuenta que la ocupación del mismo ha sido pacífica y no discutida durante 27 años, hasta que se observó el error al consultar la inscripción registral de este Local poco antes del fallecimiento de D. A. M. C. el 23 de diciembre de 2012. No existía ninguna razón para incluir el nombre de Dña. F. T. B. como titular de un inmueble adjudicado íntegramente a D. A. M. C. El error debe ser subsanado al constituir un hecho palmario que este Local se le adjudicó al Sr. M. C. en su totalidad, porque de lo contrario no se habría extinguido la sociedad conyugal si quedaba una parte de este local (la supuesta "mitad indivisa") sin incluir en la liquidación de gananciales en perjuicio evidente para el adjudicatario.

Fundamentos de Derecho.

I. El art. 324 de la Ley Hipotecaria establece que las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado en la forma y según los trámites que contemplan los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el recurrente, en su condición de heredero único de D. A. M. C., al amparo de lo dispuesto en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del recurrente.

IV. La Ley Hipotecaria y su Reglamento prevén la rectificación del Registro a solicitud del titular del dominio o del derecho real que no esté inscrito o lo esté erróneamente cuando resulte lesionado por el asiento inexacto. Al haberse adjudicado en la disolución de la sociedad de gananciales a A. M. C. el Local n.º 3 (...) el Registrador debió comprobar el error cometido, en la escritura pública del Inventario de Bienes, que este Local era ya propiedad de D. A. M. C. y Dña. F. T. B. en un 100 %, y no existía ninguna mitad indivisa ajena a la sociedad de gananciales y, por cuanto, no debió el Sr. Registrador incluir el nombre de Dña. F. como titular de parte de un inmueble que, al disolverse la sociedad conyugal se hizo un reparte equitativo del Inventario y Avalúo de todos sus bienes, éste, en concreto, se le adjudicó a D. A. y, por tanto, no existe razón alguna para incluir una parte a favor de Dña. F., hecho que vulnera la Teoría de los Actos Propios, que establece un principio fundamental de derecho que prohíbe actuar en contradicción con los propios actos anteriores. Esta doctrina tiene su aplicación cuando se opone a actos que previamente crearon una situación de derecho y su último fundamento es la protección de la confianza y el principio de la buena fe. El T.C. establece que la doctrina de los actos propios vincula al autor de una declaración de voluntad al sentido objetivo de la misma. En este caso Dña. F. no debe ostentar

titularidad alguna sobre un inmueble adjudicado a su exmarido en la liquidación de la sociedad de gananciales, por cuanto es contraria a la teoría de los actos propios y resultaría lesionado D. A. M. C. al privársele de una parte del bien adjudicado (el número 4,) en la Escritura pública de Liquidación de la sociedad conyugal.

Por todo lo expuesto,

Solicito que teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan se sirva admitirlo, tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación desfavorable del Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid 32, en relación a la solicitud de rectificación de la inscripción última en la titularidad de la finca 18336, en cuanto a que erróneamente se inscribió la finca no solo a nombre de D. A. M. C. sino también al de Dña. F. T. B., al malinterpretar la Escritura pública de Liquidación de la sociedad conyugal, que otorgaba a D. A. M. C. en el punto 4 del inventario y avalúo de los bienes, el Local de negocio (...) que su lugar de trabajo como ebanista, ya que de otro modo quedaría perjudicado en la distribución equitativa que se realizó del Inventario y Avalúo de sus bienes, (cuatro millones quinientas mil pesetas para cada uno de ellos) habiendo introducido el Sr. Registrador de la Propiedad con su asiento un desequilibrio patrimonial, al privar de una parte del inmueble, reseñado como números 4 en la citada Escritura pública de Liquidación de la sociedad conyugal (...) a D. A. M. al haber incluido a Dña. F. como parte integrante de la propiedad, cuanto ella ya había recibido su mitad de los bienes del Inventario y Avalúo».

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1323 y 1359 del Código Civil; 1404 del Código Civil en su redacción anterior a la reforma de 13 de mayo de 1981; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 41, 82, 214, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria; 322 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 1982 y 16 de febrero de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1999, 12 de junio y 18 de septiembre de 2003, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 8 de mayo de 2009, 13 de mayo y 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 23 de agosto y 2 de diciembre de 2011, 4 y 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012 y 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 15 de septiembre de 2015.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante instancia presentada el 8 de septiembre de 2025, don J. A. M. N., invocando su condición de heredero único de don A. M. C., solicitó la rectificación de la titularidad de la finca registral 18.336 en cuanto a la mitad que consta inscrita a favor de don A. M. C. y doña F. T. B.

La citada registral figura inscrita, en cuanto a una mitad, a favor de don A. M. C. y doña F. T. B., en virtud de escritura de compra otorgada el día 7 de marzo de 1972 ante el notario de Madrid, don José González Palomino (inscripción 3.^a de fecha 4 de octubre de 1972), y en cuanto a la otra mitad, a favor de don A. M. C. en virtud de escritura de adjudicación en pago de gananciales, otorgada el día 10 de abril de 1986 ante el notario de Madrid, don José Luis Pardo López.

En el expediente figura una reproducción de la citada escritura de liquidación de gananciales, en la que se observa que en el inventario de bienes, y bajo el número 4, se indica: «Mitad indivisa, sobre la siguiente finca: Local de negocio denominado tienda 3 (...) Inscripción (...) finca 18.336 (...) Título. Compra, constante matrimonio a los cónyuges (...) mediante escritura (...) de fecha 28 de Junio de 1.978 (...)».

Y después: «Tercera. Adjudicaciones (...) Y a don A. M. C.: Los bienes inventariados en esta escritura bajo los números cuatro y cinco (...)».

También figura una nota simple de la finca 18.336 (Idufir: 28136000049513), en la que consta: «M. C., A. T. B., F. 50,000000% (1/2) del pleno dominio con carácter ganancial por título de compraventa. Titular/es por escritura de fecha 07/03/72, autorizada por el notario de Madrid, don José González Palomino. Inscripción de fecha: 04 de octubre de 1972. M. C. A. (...) 50,000000 % (1/2) del pleno dominio con carácter privativo por título de adjudicación en pago de gananciales. Titular/es por escritura de fecha 10/04/85, autorizada por el notario de Madrid, don José Luis Pardo López. Inscripción de fecha: 26 de mayo de 1986».

Se deniega la rectificación solicitada: «No se puede hacer la rectificación de la titularidad de la finca referida de conformidad con los siguientes artículos: 1. artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que para que pueda ser inscrita la rectificación deberá estar consignado en escritura pública, ejecutoria o documento autentico... 2. artículo 217 párrafo primero de la Ley Hipotecaria: 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 que lo ordene. Por tanto, es necesario que comparezcan todos los interesados o sus causahabientes en documento público».

El recurrente en su escrito alega: «Tercero. En la liquidación de la sociedad conyugal, de un valor de 9.000.000 de pesetas se adjudicaron en pago de sus respectivos derechos la suma de 4.500.000 Ptas. cada uno de ellos y, en la misma escritura, los cónyuges se dieron por pagados con los bienes adjudicados, a cuantos derechos les correspondan en la sociedad legal de gananciales que han dejado extinguida y liquidada, y hacen constar que nada tienen que reclamarse como consecuencia de las operaciones que anteceden, que ratifican y otorga en todas sus partes y completando en lo pertinente la distribución de los bienes que han formalizado y que reconocen como bienes propios de cada uno los que en los registros públicos o en sus títulos o documentos de adquisición, aparezcan a nombre de cada uno de ellos y en su defecto será la posesión la que determine la pertenencia del bien a cada uno de los cónyuges. La posesión del inmueble ha sido pacífica y en la adjudicación de este inmueble no consta que se le adjudicase una parte del mismo a Dña. F. y otra a D. A., por cuanto se habría hecho constar en la escritura que solo se le adjudica la mitad del inmueble, cosa absurda si estamos hablando de liquidar la sociedad conyugal y este Local no existía mitad indivisa alguna sino toda la propiedad a nombre de la sociedad de gananciales. Cuarto.—El recurrente entiende que en la citada escritura pública de la liquidación de la sociedad conyugal se produjo un error manifiesto en el punto 4 al rotular el Notario como mitad indivisa a la finca denominada Local de negocio. Es absurdo escribir “mitad indivisa” de una finca propiedad de los cónyuges en su totalidad y este error del Notario no debió pasar inadvertido al Sr. Registrador y menos aún que el mismo cometiese otro error mayor al incluir a Dña. F. como parte integrante del mismo, cuando en la escritura de 10 de abril de 1985 tenía por objeto que la sociedad de gananciales quedase extinguida y liquidada y no se produciría tal extinción si de este local se quedase una parte a nombre de Dña. F. en perjuicio de D. A., máxime si tenemos en cuenta que la ocupación del mismo ha sido pacífica y no discutida durante 27 años, hasta que se observó el error al consultar la inscripción registral de este Local poco antes del fallecimiento de D. A. M. C. el 23 de diciembre de 2012. No existía ninguna razón para incluir el nombre de Dña. F. T. B. como titular de un inmueble adjudicado íntegramente a D. A. M. C. El error debe ser subsanado al constituir un hecho palmario que este Local se le adjudicó al Sr. M. C. en su totalidad, porque de lo contrario no se habría extinguido la sociedad conyugal si quedaba una parte de este local (la supuesta “mitad indivisa”) sin incluir en la liquidación de gananciales en perjuicio evidente para el adjudicatario».

2. Así las cosas, este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que toda su doctrina, elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecario y Resoluciones relativa a la rectificación del Registro, parte de un principio esencial: 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 y como también 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.

Y 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, siendo estos supuestos: 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; y 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. Se entiende que se comete error de concepto, según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero significado.

Caso diferente a 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, a diferencia del caso de la rectificación de errores de concepto, en el cual esta intervención es necesaria. En ese sentido, el artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone: «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».

Parece claro, a la vista del citado artículo, 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.

Recordemos 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); y no pueden su 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.

4. Expuesto lo anterior, también puede ocurrir que lo que realmente se pretenda rectificar no es un error del Registro, sino de la formalización de negocios que hayan

accedido al mismo; siendo necesario –para su reflejo tabular– el consentimiento del titular registral, pues para que tales rectificaciones sean eficaces por sí mismas, tal 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 también ha declarado (cfr., 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 y 19 de junio de 2010) 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.

Así las cosas, en el caso que nos ocupa y a la vista de los antecedentes documentales reseñados, puede inferirse que ni el otorgamiento de la escritura de capitulaciones y liquidación, ni su inscripción registral, fueron del todo acertados, pues era ya evidente que se inventariaba una mitad y había otra mitad (adquirida mediante un título diferente al relacionado), a nombre de los dos esposos otorgantes.

En suma que, a día de hoy, el Registro refleja (inscripción 4.^a) la participación adquirida por don A. M. C. conforme al título otorgado en el año 1985 (escritura de liquidación de gananciales). Pero en dicho título nada se dice respecto de la otra mitad ganancial (inscripción 3.^a) adquirida en la escritura otorgada en el año 1977; inscripción que, por tanto, sigue vigente en el Registro.

Se hace preciso, por consiguiente, y para que el Registro publique la pretendida titularidad única solicitada por el recurrente, complementar y rectificar, por quienes fueron sus otorgantes, o sus causahabientes, la escritura de capitulaciones matrimoniales y liquidación otorgada en el año 1985. Pero lo que no resulta posible es pretender alcanzar el resultado pretendido mediante una simple instancia que en modo alguno cumple los requisitos de forma (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y de fondo legalmente exigidos para ello.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 19 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.