

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

RECTIFICACIÓN DE ERRORES EN LOS ASIENTOS DEL REGISTRO.—EL DERIVADO DE UNA INEXACTITUD DE LA COMPARECENCIA DEL TÍTULO, EN LA QUE CONSTA QUE EL COMPRADOR SE HALLABA CASADO CON PERSONA DISTINTA DE SU LEGÍTIMA ESPOSA, SEGÚN OTROS DOCUMENTOS PRESENTADOS, NO PUEDE RECTIFICARSE MEDIANTE EL ACTA DE NOTORIEDAD A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 209 Y 210 DEL REGLAMENTO PARA LA ORGANIZACIÓN Y RÉGIMEN DEL NOTARIADO.

LA REFERIDA ACTA TAMPOCO ES ADECUADA A LA FINALIDAD PERSEGUIDA DE HACER CONSTAR EXPRESAMENTE EN EL REGISTRO EL CARÁCTER GANANCIAL DEL INMUEBLE.

Resolución de 8 de mayo de 1954. (B. O. de 28 de junio.)

El 6 de junio de 1902 doña A. M. P. contrajo matrimonio canónico con don C. M. G. ; el 27 de septiembre de 1939, el señor M. otorgó escritura pública de amplia licencia marital en favor de su esposa ; el 26 de abril de 1941 el citado señor M. adquirió por escritura pública, y a título oneroso, una finca urbana sita en Madrid, barrio de la Guindalera, colonia de Iturbe, calle de San Juan de la Cruz, número 9, constando en la escritura que se hallaba casado con doña E. L. B., cuya finca fué inscrita con esta circunstancia en el Registro de la Propiedad del Norte, al libro 1.165 del archivo y 346 de la Sección tercera, finca número 7.065, inscripción quinta ; el 18 de diciembre de 1947 falleció el repetido señor M., y en la partida de defunción figura que estaba casado en primeras nupcias con doña A. M. P. ; el 21

de abril de 1948, el Consejo Supremo de Justicia Militar, a causa del fallecimiento del entonces Coronel de Infantería retirado don C. M. G., concedió a doña A. M. P., como viuda de aquél, la pensión reglamentaria; y en acta de notoriedad de 5 de octubre de 1950, autorizada por el Notario de Valladolid don Salvador Escribano Escribano, este funcionario estimó justificado y evidente que la finca antes relacionada pertenecía como ganancial a los cónyuges don C. M. G. y doña A. M. P., por haber sido adquirida durante su matrimonio.

Presentada en el Registro el acta anterior, otros documentos complementarios e instancia suscrita por la recurrente, en que pedía se rectificase la inscripción de la finca indicada, se tuviese por no puesto el nombre de doña E. L. B. y se considerase ganancial de ella y de su difunto esposo, produjo la siguiente nota: «Denegada la rectificación del nombre que de la esposa del comprador y concordantemente con el título se expresa en la inscripción quinta de la finca número 7.065, de la Sección tercera (rectificación solicitada como supuesto error del título en la precedente instancia y apoyada en el contenido de las certificaciones de matrimonio con la peticionaria y de defunción del comprador, copia de escritura de licencia marital, ejemplar del «Diario Oficial del Ejército» y acta de notoriedad en la que no interviene su dicha esposa registral ni los herederos del adquirente, que se acompañan), por el defecto insubsanable de que el error alegado, a causa de radicar en su caso en el título que originó tal inscripción, se halla comprendido en el apartado d) del artículo 40 y en el 219 de la vigente Ley Hipotecaria, y, consiguientemente, con arreglo a estos preceptos, precisa para su rectificación el consentimiento del titular registral (en este caso doña E. L. B. y los herederos de don C. M. G.), o, en su defecto, resolución judicial. Además, y aunque tan concretos preceptos no existieran, tampoco podría legalmente efectuarse la rectificación, por las siguientes razones jurídicas: primera, si bien del conjunto de tales documentos resultan diversos hechos, a base de los cuales el ánimo puede inducir como probable aquella inexactitud (a que se llama error, extrañamente involuntario), no está con aquéllos suficientemente probado que existiera tal inexactitud, ya que las certificaciones nada de esto prueban, y que sin obstar a la veracidad de la creencia de cuantos testifican, existió la posibilidad de que, aun sobreviviendo la primera esposa, su marido hubiera celebrado, aunque fuese ilegalmente, nuevo matrimonio, que pudo y puede originar (art. 69, párrafo segundo, del Código ci-

vil), efectos de orden patrimonial a favor de la nueva consorte; segunda, la designación de nombres y apellidos de la esposa del adquirente en las inscripciones de compras no patrimoniales llevan implícita una especialísima forma de cotitularidad registral, elementos fundamentales de la inscripción que se halla (artículo primero de la Ley Hipotecaria) bajo la salvaguardia de los Tribunales, y es obvio que su rectificación envolvería una cancelación que tampoco puede realizarse (art. 82 de la Ley Hipotecaria) sin consentimiento de tal titular o sentencia judicial. Esta calificación ha sido confirmada, según lo ordenado en el apartado c) del artículo 485 del Reglamento Hipotecario, por mi cotitular en el Registro.»

Interpuesto recurso por doña A. M. P., la Dirección confirma el auto del Presidente, que ratificó a su vez la nota del Registrador, mediante la ajustada doctrina siguiente:

Que el problema planteado en el recurso consiste en determinar si los documentos presentados son los adecuados para rectificar una inexactitud que, según la recurrente, se produjo en el Registro, y dimana de un error padecido en el título que motivó la inscripción.

Que en el caso debatido no se trata de rectificar un error material o de concepto en la inscripción de compraventa, cuyas circunstancias se hallan plenamente conformes con lo que resulta de la escritura, sino que se pretende corregir una inexactitud de la comparecencia del título en la que consta que el comprador se hallaba casado con doña E. L. B., persona distinta de doña A. M. P., su legítima esposa según otros documentos presentados.

Que según declaró la Resolución de 9 de marzo de 1917, la rectificación de errores en los asientos deberá ajustarse a los principios cardinales de autenticidad y consentimiento de los titulares, y se realizará por distintos medios, según 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, o se trate de actos jurídicos, cuya validez descansa en la capacidad de los contratantes y en las correspondientes estipulaciones, porque en el primer supuesto la rectificación se efectuará por mera instancia de parte interesada, y en el segundo requerirá un nuevo acto o negocio jurídico.

Que las actas de notoriedad a que se refieren los artículos 209 y 210 del Reglamento para la Organización y Régimen del Notariado tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios, y son

suficientes para rectificar los errores debidos a faltas ortográficas, unión, separación o uso de distintos apellidos, equivocaciones materiales o causas análogas, pero no sirven para acreditar que el otorgante que aparece en el título inscrito, casado con una determinada persona, lo estaba en realidad con otra distinta.

Por último, que el acta autorizada tampoco parece adecuada a la finalidad perseguida de hacer constar expresamente en el Registro el carácter ganancial de la finca, porque de ello depende no sólo la trayectoria patrimonial del inmueble en la sucesión hereditaria del causante, sino también su inclusión en una determinada sociedad conyugal, toda vez que los efectos de la presunción *iuris tantum*, establecidos en el artículo 1.407 del Código civil, deberán ser, en su día, confirmados o desvirtuados cuando se verifique la oportuna liquidación y mediante los correspondientes títulos.

* * *

Recomendamos la lectura del documentado informe del Registrador y a título de curiosidad, por su relación en cuanto al problema, el fino estudio de Puig Peña, «Las uniones maritales de hecho», página 1.086. *Revista de Derecho Privado*, año 1949.

DECLARADO UN EDIFICIO MONUMENTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO EN VIRTUD DEL DECRETO DE 16 DE FEBRERO DE 1951, E INSCRITA ESTA DECLARACIÓN EN EL REGISTRO, NO PUEDE CANCELARSE CONFORME AL ARTÍCULO 98 DE LA LEY HIPOTECARIA, DICTADO PARA SUPUESTOS DISTRITOS, PORQUE IMPLICA UNA LIMITACIÓN «CONDICIONADA DE LAS FACULTADES DISPOSITIVAS».

Resolución de 8 de junio de 1954. (B. O. de 13 de julio.)

En trámites de expropiación forzosa y como subrogado en virtud de convenio en los derechos del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, don Pedro Alcover Sureda, concesionario de la ejecución de la reforma 12, del Plan General de Reforma Interior de dicha ciudad, mediante acta de ocupación autorizada el 23 de noviembre de 1950

por el Notario don Germán Chacartegui, ratificada por el acta de ocupación administrativa de 3 de enero de 1951, adquirió el dominio de la siguiente finca: Casa zaguán, piso principal, desván, cocheras, corral y dos jardines, entresuelo con entrada independiente y otras dependencias, señalada con los números 14 y 16 de la calle Veri, número 2 de la de Miñones, y 11 accesorio de la calle Puigdorfil, destinada en parte a demolición.

En virtud de instancia de 20 de marzo de 1951 suscrita por quienes eran titulares registrales, se hizo constar en el Registro—inscripción 12—, que por Decreto de 16 de febrero del propio año, había sido declarada la indicada finca monumento histórico-artístico nacional, con las limitaciones que, para su enajenación, establece la Ley de 13 de mayo de 1933 y su Reglamento de 16 de abril de 1936.

Mediante escritura de 23 de noviembre de 1950, autorizada por el Notario señor Chacartegui, don Pedro Alcover Sureda recibió, en calidad de préstamo, de «Inmobiliaria Mallorquina, S. A.», la cantidad de un millón doscientas mil pesetas, hipotecando el deudor en garantía del capital prestado, varias fincas, entre ellas, la que había adquirido por ocupación en trámites de expropiación forzosa, descrita anteriormente; por otra escritura de 16 de abril de 1951, autorizada por el mismo Notario, se hicieron nueve segregaciones en la finca referida y se convino la cancelación parcial de la hipoteca sobre ella establecida, y por escritura de la misma fecha y ante el mismo citado fedatario, el señor Alcover Sureda agrupó varias de las parcelas liberadas de la hipoteca en que había dividido la finca matriz, en una finca independiente y la transmitió al Ayuntamiento de Palma, con destino a vía pública.

Presentada en el Registro primera copia de la escritura últimamente citada, fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento por los siguientes motivos: Primero, porque constando en el Registro haber sido declarada la finca matriz, de la que fueron segregadas las parcelas a), b), c) y d), monumento histórico artístico nacional, su cesión al Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, con destino a vía pública, supone obras, reformas y modificaciones para las que se precisa autorización de la Dirección General de Bellas Artes, conforme al artículo 23 de la Ley del Patrimonio Artístico Nacional de 13 de mayo de 1933 y al 21 del Reglamento para su ejecución, de 16 de abril

de 1936. Y, segundo, porque para las segregaciones previas que se producen por la escritura de la misma fecha y ante el mismo Notario (número 721 de su protocolo) y agrupación que en ésta se hace, es necesario expresar la cabida de las fincas señaladas con las letras A y B del expositivo II, ya que no consta en el Registro y es preciso expresarla en las correspondientes notas marginales en cumplimiento del último párrafo del artículo 50 del Reglamento Hipotecario. Y siendo subsanables ambos defectos, no se tomó anotación preventiva, por no haberse solicitado.»

Copias de las otras dos escrituras fueron calificadas con notas de la misma fecha y contenido.

Interpuesto recurso respecto al primer defactor de la nota y ratificada ésta por el Presidente de la Audiencia, la Dirección confirma el auto apelado mediante la doctrina siguiente:

Que por no haberse recurrido contra el segundo motivo de las notas calificadoras, el problema se centra en determinar si la declaración de monumento histórico-artístico de una finca urbana impide que se inscriban sin autorización administrativa las tres escrituras siguientes: a), de constitución de hipoteca; b), de división de la finca en nueve parcelas y cancelación parcial de la hipoteca, y c), de agrupación de tres de dichas parcelas con otra finca, y cesión de la agrupada y de otra porción segregada al Ayuntamiento de Palma de Mallorca, con destino a vía pública, según los proyectos de reforma de la ciudad.

Que la Ley de 10 de diciembre de 1931 prohíbe la enajenación de las fincas que integran el Patrimonio Artístico Nacional sin previa autorización ministerial, y declara nulos determinados contratos en su artículo 11; que la Ley de 13 de mayo de 1933, cuya disposición adicional tercera deja en vigor la anterior, no consiente el derribo ni la realización de obras sin aprobación oficial, y que el Reglamento de 16 de abril de 1936, en el artículo 28, si bien permite la libre transmisión del dominio de las fincas o de parte de ellas, dando cuenta a la Dirección General de Bellas Artes, ha de referirse únicamente a los inmuebles de menos de cien años de antigüedad comprendidos en la Ley de 1933, ya que la enajenación de los más antiguos aparece regulada en la Ley de 1931, cuyos preceptos contradicen lo dispuesto en el repetido artículo 28.

Que la casa-palacio de Veri, de Palma de Mallorca, que data del siglo xv, fué declarada monumento histórico-artístico en virtud del

Decreto de 16 de febrero de 1951, con lo cual quedó bajo la protección del Estado y la tutela del Ministerio de Educación Nacional, y esta declaración inscrita en el Registro no puede cancelarse conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria, dictado para supuestos distintos, porque implica una limitación condicionada de las facultades dispositivas, cuyos efectos procede determinar en relación con los tres documentos calificados.

Que en la escritura de 23 de noviembre de 1950 se formaliza un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, que no aparece incluido en la letra del artículo 11 de la Ley de 1931, si bien en cuanto el derecho real de hipoteca puede dar lugar a una enajenación forzosa de la finca en virtud del *ius distrahendi* que la tipifica, en el documento se debió expresar la especial cualidad del inmueble y que se había obtenido la oportuna autorización ministerial necesaria para que la ejecución hipotecaria no tuviera en su día que subordinarse a la observancia de requisitos administrativos que podrían privarle de eficacia, y además para cumplir debidamente con lo preceptuado por los artículos 1.857 del Código civil y 138 de la Ley Hipotecaria.

Que las otras dos escrituras de 16 de abril de 1951—por las que el palacio de Veri se dividió en nueve fincas, de las que tres se agrupan con una casa y se ceden con otra porción segregada al Ayuntamiento de Palma de Mallorca para destinarlas a vía pública—es obvio que tropiezan en el Registro con el obstáculo derivado de la condición de monumento histórico-artístico, puesto que en los documentos consta la finalidad de parcelación y derribo con repetidas remisiones a los planos, y como la Ley ordena la conservación del inmueble es indispensable para la inscripción de las escrituras calificadas la previa autorización de la Dirección General de Bellas Artes.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO
Registrador de la Propiedad