

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

957 *Resolución de 14 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Leganés n.º 2, por la que rechaza la rectificación de una inscripción.*

En el recurso interpuesto por doña I. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Leganés número 2, don Francisco Molina Crespo, por la que rechaza la rectificación de una inscripción.

Hechos

I

En instancia fechada el día 11 de agosto de 2023, doña I. M., como titular de la finca número 60.065 del Registro de la Propiedad de Leganés número 2, exponía que su nombre y apellidos correctos son los expresados en la misma, según acreditaba con copia del número de identidad de extranjero, que acompañaba, y solicitaba que se hiciera constar en el Registro el cambio de apellido que antes era M. Acompañaba certificado de matrimonio del que resultaba que la instante contrajo matrimonio el día 23 de enero de 1993 con don R. T. Del mismo certificado, resultaba que, por sentencia de divorcio, de fecha 20 de enero de 2022, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Leganés, el matrimonio fue disuelto. También resultaba lo siguiente: «El ex esposo llevará el apellido de T., y la ex esposa llevará el apellido de M.». El certificado estaba traducido.

Del Registro de la finca resultaba que constaba el dominio a nombre de doña I. T., de nacionalidad rumana y de estado civil soltera, por título de compraventa. Constaba un número de identidad de extranjero que coincidía con el del certificado de Registro de ciudadano de la Unión Europea. El asiento se practicó en virtud de escritura pública autorizada el día 6 de abril de 2017 por el notario de Madrid, don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Leganés número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada hoy la precedente instancia junto con los documentos aportados, que ha motivado el asiento 868 del diario 135, no se accede a practicar la rectificación solicitada, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos: En la precedente instancia doña I. M., con NIE (...), solicita que se rectifique el apellido T. que adquirió por haber contraído matrimonio con don R. T., por el de M. al haberse divorciado, siendo este último su apellido de soltera según consta en el certificado de matrimonio que se acompaña expedido el 23 de diciembre de 2022 por el Ayuntamiento de Chiscani, provincia de Braila, Rumanía, y fotocopia de la traducción jurada de dicho certificado expedida el 28 de febrero de 2023.

Sin embargo, examinados los asientos del Registro, se observa que la finca 60065 de Leganés número 2, consta inscrita a favor de doña I. T., con NIE (...), quien la adquirió en estado de soltera con dicho apellido, en virtud de escritura de compra otorgada el día 6 de abril de 2017 ante el Notario de Madrid don Fernando José Rivero

Sánchez-Covisa, protocolo 826/2017, cuya copia electrónica que tengo a la vista fue presentada telemáticamente causando la inscripción 1.^a de dicha finca.

Por lo tanto se observa el siguiente defecto:

1. No queda claro cuál es el apellido de soltera de doña I. ya que en la escritura de compraventa que motivó la inscripción 1.^a de la finca 60065 de Leganés número 2 compareció en estado de soltera para adquirir la citada finca con apellido T., sin embargo en el certificado de matrimonio aportado consta que su apellido de soltera es M., debiendo aclararse dicha discordancia y acreditarlo debidamente ante Notario público para poder practicar la rectificación solicitada.

2. Además la traducción jurada aportada del certificado de matrimonio es fotocopia siendo necesario que dicho documento aportado sea original.

Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.

Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

2. El principio de legalidad que recoge el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documentos auténtico expedido por la Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”.

Por lo expuesto, se suspende la inscripción.

No se toma anotación preventiva de suspensión, por no haber sido solicitada.

La anterior nota de calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Molina Crespo, registrador/a de Registro Propiedad de Leganés 2, a día cinco de septiembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. M. interpuso recurso el día 29 de septiembre de 2023 en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

Primero. Que la resolución recurrida se fundamenta en dos argumentos: no quedar claro cuál es el apellido de soltera de la interesada dada la discordancia entre el contenido de la escritura pública que provocó el asiento de inscripción en el Registro y no constar en el expediente traducción jurada original del certificado de matrimonio.

Segundo. Que el certificado de nacimiento expedido en Rumanía contiene los datos de la interesada cuya traducción se ha realizado por intérprete jurado y cuyo original se acompaña.

Tercero. Que en el certificado de matrimonio con anotación de divorcio consta el apellido de soltera en los mismos términos que la instancia de rectificación y en el que consta el apellido que deberá llevar la interesada que igualmente coincide. Se acompaña copia auténtica del certificado debidamente traducido.

Cuarto. Que de la documentación de identidad de la interesada, pasaporte rumano y tarjeta de identidad de extranjero expedida en España, resulta el mismo apellido de la interesada. Se acompaña fotocopia.

Quinto. Que la interesada presentó declaración censal de variación de datos personales en cuanto obtuvo sentencia de divorcio al recuperar su apellido de soltera. Se acompaña ejemplar del modelo 030.

Sexto. Que de la documental aportada existen indicios más que suficientes para acreditar que la interesada ostentaba el apellido cuya rectificación solicita, apellido que perdió al contraer matrimonio y que recuperó tras la sentencia de divorcio, y Que señala el registrador que en el asiento consta el apellido de casada cuando consta como soltera, pero basta con comparar la fecha de la escritura que motivó el asiento, de fecha 6 de abril de 2017, y la sentencia de divorcio, que es de 20 de enero de 2022. «¿Cómo puede adquirir un inmueble una persona en calidad de soltera cuando su estado civil era aún de casada?

Séptimo. Que es ilógica la decisión adoptada, pues da mayor valor probatorio a un asiento efectuado tras una escritura notarial que a una sentencia, e incluso a los propios certificados de nacimiento y matrimonio.

Octavo. Que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de julio de 2009 afirma que los apellidos que constan en una inscripción de nacimiento son una mención de identidad, y que, aunque la Ley del Registro Civil prevé que la rectificación de errores requiere resolución judicial, «también es posible por la vía del expediente gubernativo» cuando quede acreditada su existencia, como ocurre en el supuesto.

IV

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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 Reglamento 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 y 24 de enero de 2018, 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. Tal y como resulta de los hechos, del contenido particular de una finca resulta la inscripción de dominio por título de compraventa a favor de doña I. T., quien la adquirió en estado de soltera por escritura pública de fecha 6 de abril de 2017.

Ahora, dicha persona, mediante instancia dirigida al Registro, expresa que su nombre y apellido correcto es el de I. M., solicitando que se haga constar el cambio de apellido que antes era T.

De la documentación aportada resulta que a la fecha en que dicha persona adquirió la finca se encontraba casada con don R. T. También resulta que el matrimonio se disolvió por sentencia judicial en fecha 20 de enero de 2022 y que su apellido de soltera era el de M.

El registrador suspende la rectificación solicitada porque a su juicio, resultando del Registro que la solicitante adquirió en estado de soltera con el apellido T., y resultando de la documentación aportada que su apellido de soltera era el de M., debe aclararse dicha circunstancia y acreditarlo debidamente ante notario público para poder practicar la rectificación solicitada.

Además, el registrador señala como segundo motivo de suspensión que la traducción jurada aportada consta en fotocopia debiendo ser aportado el escrito original.

2. Comenzando con este último defecto, la recurrente no lo discute ni lo niega, limitándose a afirmar que acompaña el original. Procede en consecuencia la confirmación del defecto por cuanto los documentos aportados con el escrito de recurso no pueden ser tenidos en cuenta en esta resolución si no lo fueron al tiempo de la presentación. Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «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 otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (*vid.*, por todas, Resolución de 8 de marzo de 2023, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

También ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (*vid.*, por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016, 17 de febrero de 2017, 23 de mayo de 2018, 15 de octubre de 2019 y 9 de mayo de 2022), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y que han sido aportados al interponer el recurso). En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la propiedad o mercantil al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (*vid.* artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

Esta doctrina se ha visto recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del artículo 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del artículo 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

Consecuencia inevitable de las anteriores afirmaciones, que constituye doctrina reiterada de esta Dirección (*vid.*, por todas, Resolución de 19 de enero de 2015), es que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador (*vid.* artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria).

3. Por lo que se refiere a la solicitud de rectificación del contenido del registro particular de la finca y, específicamente, del dato de identificación de la titular registral consistente en su apellido, esta Dirección General 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), que 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.

De la documentación aportada junto a la instancia de solicitud de rectificación y del contenido del Registro resulta con toda claridad que el error se produjo en el título que causó la inscripción por cuanto en la fecha de adquisición del inmueble la adquirente no se encontraba en estado de soltera, sino de casada con don R. T.

Esta Dirección General tiene declarado que ha declarado en diversas ocasiones (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, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 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 aplicación de esta doctrina este Centro Directivo ha aceptado la rectificación del contenido del Registro cuando de la documentación aportada ha resultado, indubitadamente, que el contenido del registro, derivado de un previo error en el título que causó la inscripción, resultaba erróneo.

4. De la documentación presentada resulta, sin género de dudas, que la instante se encontraba en estado de casada al tiempo de la adquisición de la finca cuya titularidad ostenta pese a que en la escritura que causó la inscripción se hizo constar erróneamente el estado civil de soltera. En consecuencia, y sin entrar en ninguna otra cuestión que no resulta de la nota de defectos, no cabe hablar de error en el dato de identificación de la titular registral que, estando casada, utilizó el apellido correspondiente a su estado civil tal y como ella misma admite en su escrito.

Lo que resulta erróneo es el estado civil que resulta del Registro pues, como queda expresado, la adquirente no se encontraba soltera sino casada. La modificación que ahora se solicita del Registro del apellido de la titular registral no procede de un previo error sino de la modificación del estado civil de la solicitante. Lo que resulta erróneo es el estado civil de quien adquiriendo en estado de casada resulta de estado civil soltera.

Procede en consecuencia desestimar el recurso en este aspecto pues como queda expuesto, al tiempo de la adquisición el apellido de la adquirente es el que se hizo constar en el Registro de la Propiedad sin que se produjese error alguno. Si la interesada desea rectificar ahora y como consecuencia de la modificación de su estado civil, el apellido que resulta del registro deberá solicitarlo aportando la documentación de la que así resulte (que coincide con la ahora aportada), en el bien entendido de que su solicitud no deberá estar basada en un previo error del Registro sino en la modificación de su estado civil y que dicha modificación deberá tener en cuenta lo que a continuación se expresa.

5. La situación de hecho plantea una cuestión que solo indirectamente resulta de la nota de defectos pero que esta Dirección General considera que no puede quedar sin resolver en virtud del principio de legalidad, que ha de presidir toda actuación registral, y que implica en un supuesto como el presente que la solicitud de rectificación alcance al modo en que resulta inscrita la titularidad de la solicitante habida cuenta de lo expuesto en el considerando anterior.

Al igual que esta Dirección General ha entendido que procede la rectificación del carácter ganancial o común o presuntivamente común de un bien cuando se ha aportado documentación fehaciente de la que así resulte (*vid.* Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de enero de 2018, por todas), debe predicarse la misma rectificación cuando de la documentación auténtica aportada resulte que el bien inscrito como privativo está o puede estar sujeto a un régimen de comunidad del que pueda derivarse una situación jurídica susceptible de protección por el ordenamiento.

De este modo y a salvo la solicitud de la titular registral de la que resulte la situación existente al tiempo de la adquisición, debidamente acreditada, el registrador deberá proceder en la forma prevista en el artículo 326 del Reglamento Hipotecario con el fin de hacer constar en el asiento correspondiente (artículo 215 de la Ley Hipotecaria), el carácter de casada de la titular registral así como el nombre de quien entonces era su marido

(artículo 51, regla novena, del Reglamento Hipotecario), así como que la inscripción se verifica conforme a lo establecido en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario o en la forma que legalmente proceda. De otro modo se dejaría sin protección a un eventual titular de derechos respecto del que esta Dirección General ha reiterado que no se puede alterar su situación sin que resulte su consentimiento o la oportuna resolución judicial.

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, 14 de diciembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.